

COMUNE DI MEDOLLA

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

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:

Relazione illustrativa

PROGETTISTA

SCALA:

DATA:

Dicembre 2023

ELABORATO N.

01

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

INDICE

1. PREMESSA	2
2. ELENCO ELABORATI.....	3
3. LO STATO DEI LUOGHI	4
4. L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO	5
4.1. Inquadramento catastale	5
4.2. Inquadramento urbanistico. Normativa del PSC e del RUE	6
5. IL PROGETTO URBANO	8
6. VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI E STANDARD URBANISTICI	11
7. SOTTOSERVIZI	12
8. VALUTAZIONI SUI COSTI DELLE OOUU	13
9. ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO	14

ALLEGATI

1. Scheda d'Ambito;
2. Estratto di mappa catastale e visure;
3. Tipologie edilizie

1. PREMESSA

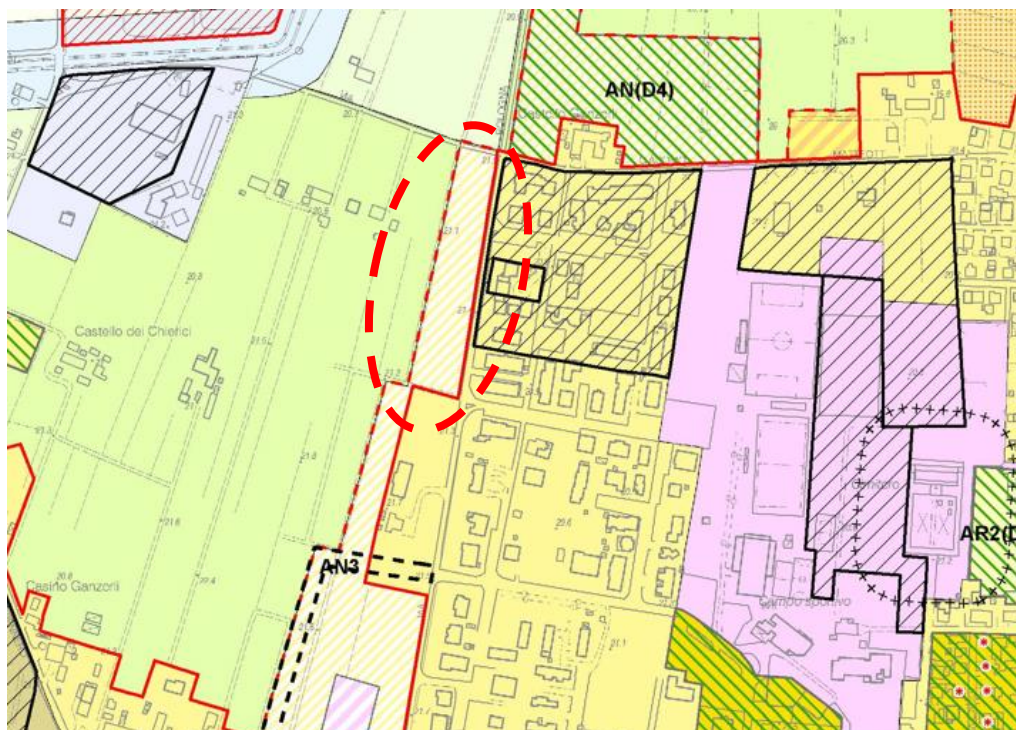
La Legge Regionale 24/2017 (come modificata dalla L.R. 3/2020) consente, nei quattro anni di periodo transitorio, in attesa della formazione del nuovo PUG, la possibilità di continuare a dare attuazione alle previsioni dei PSC e dei RUE vigenti anche attraverso Accordi Operativi.

Gli accordi operativi, introdotti dall'Articolo 38 della nuova legge, consentono di attuare, nel periodo transitorio, le previsioni dei PSC anche per i nuovi ambiti, senza la formazione del POC previsto dalla L.R. 20/2000.

In buona sostanza, in coerenza con le previsioni di carattere strategico, la trasformazione del territorio può essere attuata attraverso Accordi Operativi presentati dai privati che devono essere valutati dall'Amministrazione.

Il presente Accordo Operativo nasce da una prima manifestazione di interesse presentata con protocollo 9838 del 14.09.2018 – **Ambito AN3 - via Matteotti e via Bologna** e accolta con **Del. Nr. 52 del 19/12/2018** "ATTO DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C. 2 LR 24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDENZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO AVANZATE DAI SOGGETTI INTERESSATI". Con quest'ultimo atto si definisce che l'intervento può trovare accoglimento mediante Accordo Operativo ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017.

L'intervento riguarda pertanto l'attuazione delle previsioni del PSC vigente relativamente ad una porzione dell'Ambito per Nuovi insediamenti – AN3, denominato "Via Bologna".



Img. 1 Individuazione ambito

Si tratta di una porzione di territorio attualmente ad uso agricolo delimitata a nord da via Giacomo Matteotti e a sud dall'estensione dell'Ambito Consolidato costituente il territorio urbanizzato di Medolla.

2. ELENCO ELABORATI

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		-

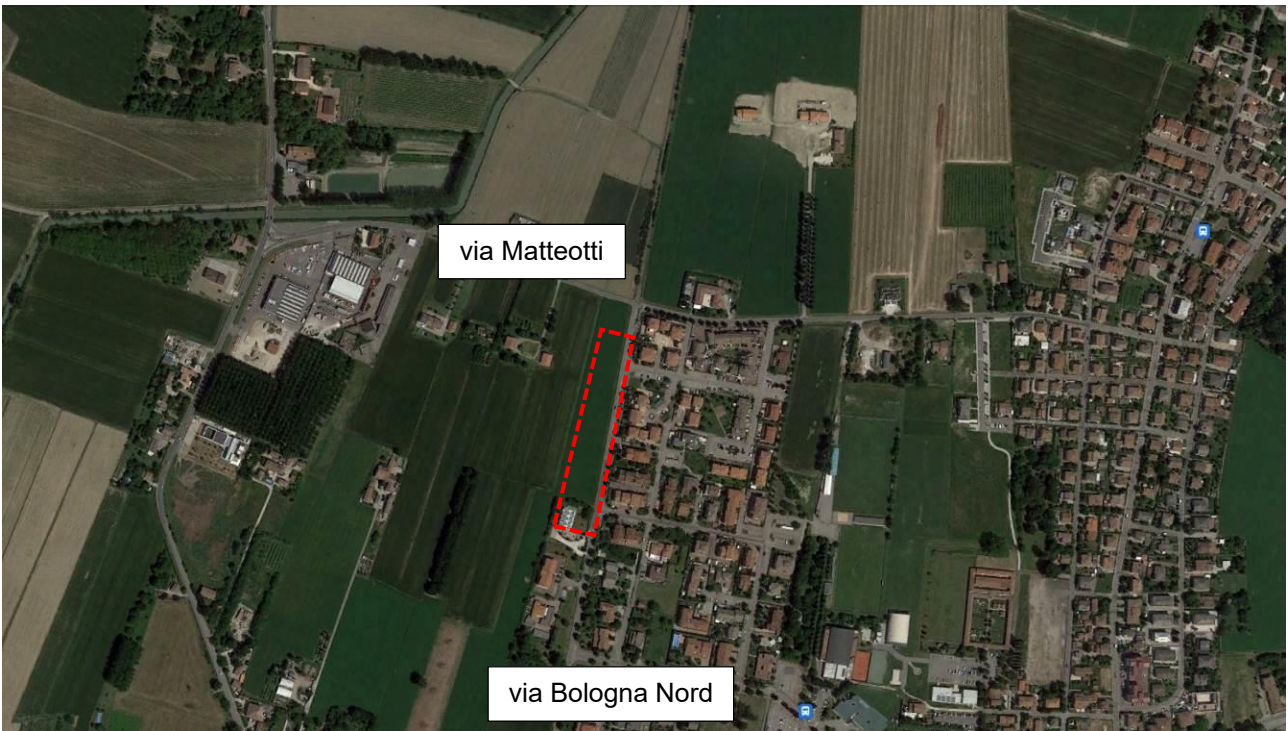
3. LO STATO DEI LUOGHI

L'area si trova nel territorio del Comune di Medolla, in una porzione di terreno delimitata a Norda da via Giacomo Matteotti e a Sud da una fascia urbanizzata residenziale, Ambito AC, in una zona di transizione tra il tessuto urbanizzato e il territorio a carattere prevalentemente agricolo.

Si tratta di un'area libera da edificazioni il cui accesso avverrà, come mostrato nell'immagine 3, da via Bologna Nord, asse di collegamento del centro urbano con via Giacomo Matteotti.



Img. 2 Individuazione area di intervento



Img. 3 Immagine dell'area di intervento con individuati accessi all'area

4. L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

4.1. Inquadramento catastale

L'area oggetto di intervento è individuata catastalmente nell'immagine seguente e alla tavola *T01_Inquadramento urbanistico e catastale*.



Img. 4 Individuazione catastale dell'area di progetto

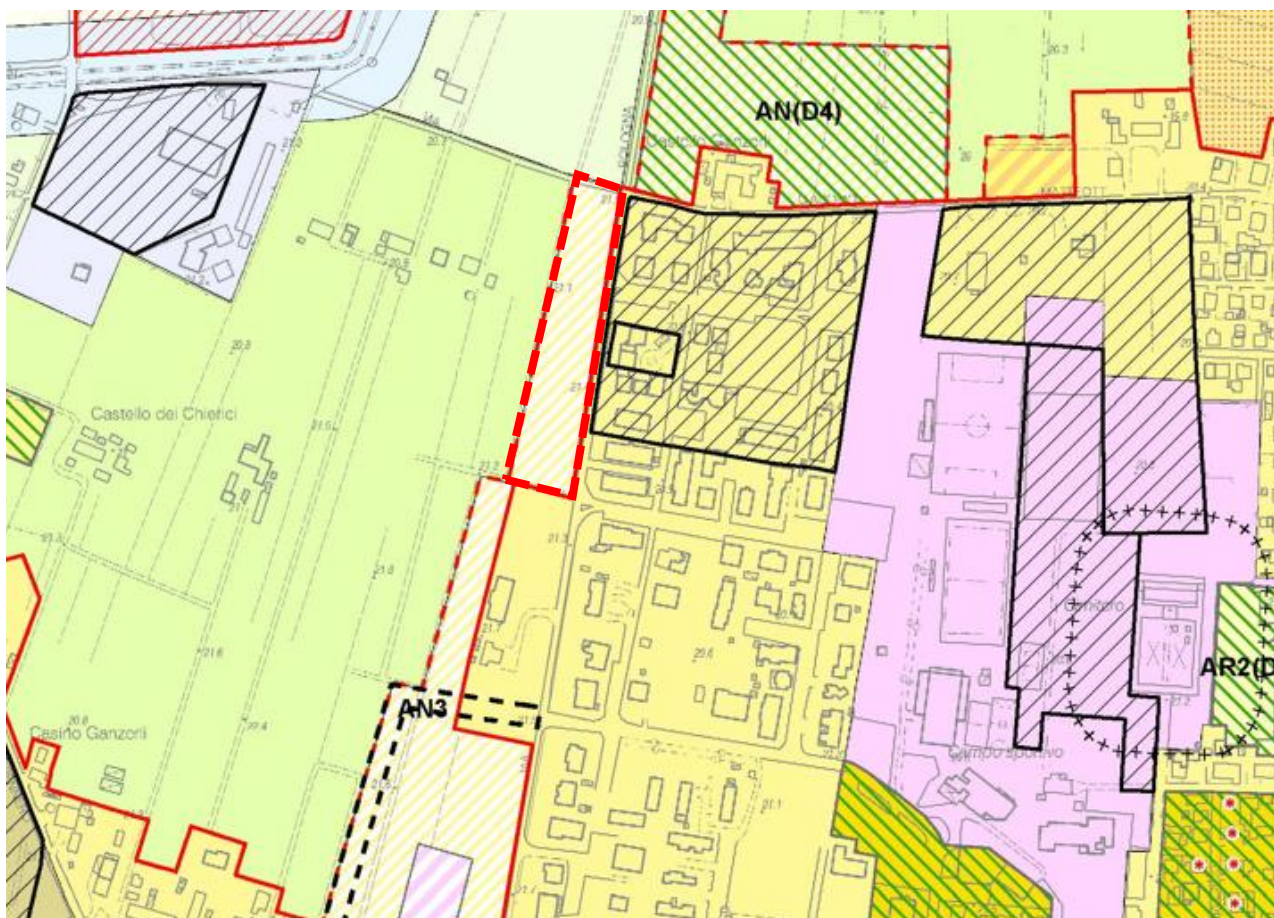
L'area, di proprietà LIBRA S.R.L., si estende per una superficie complessiva di **11.872 mq**, ed è identificata catastalmente al Foglio 4 Mappali 56, 145, 744, come riportato nella successiva tabella.

TABELLA 1 - Superfici catastali oggetto dell'ACCORDO OPERATIVO

Foglio	Mappale	Proprietà	Superficie
4	56	LIBRA S.R.L.	4.400 mq
4	145	LIBRA S.R.L.	3.800 mq
4	744	LIBRA S.R.L.	3.672 mq
Totale superficie catastale			11.872 mq

4.2. Inquadramento urbanistico. Normativa del PSC e del RUE

Come si evince dalle tavole di piano, e riportato in precedenza nell'Img.1, l'area oggetto del presente Accordo comprende una porzione di territorio classificata come **ambito AN 3**, la cui attuazione deve avvenire mediante la redazione di apposito Accordo Operativo ai sensi dell'articolo 38 della L.R. 24/2017.



Img. 5 Individuazione area di intervento sulla base PSC - Tav 1.1

Di seguito si riporta la superficie territoriale, interamente ricadente nell'ambito AN 3; per ulteriori approfondimenti si rimanda alla tavola T1.

TABELLA 2 - Superficie territoriale dell'area di intervento da Rilievo plano-altimetrico

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Superficie territoriale (mq)
Ambito AN 3	11.621

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

La Superficie Complessiva prevista quindi dalla presente proposta è pari a:

$$SC \text{ (residenziale)} = 11.621 \times 0,15 = \mathbf{1.743 \text{ mq}}$$

5. IL PROGETTO URBANO

L'area di progetto si inserisce in un contesto periurbano al margine nord del capoluogo di Medolla.

In particolare sul confine Est, costituito da via Bologna Nord, si affacciano dei lotti di tipo residenziale di recente realizzazione facenti parte del tessuto urbano cittadino, che si estende anche a sud ove è presente una struttura non residenziale. Il confine a Nord, è invece presente via Giacomo Matteotti, asse viario est-ovest che più in generale svolge il ruolo di confine Nord del costruito di Medolla e lo collega con la SP 12, sistema di connessione diretta con la città di Modena. Per quanto riguarda infine il confine ad Ovest, l'ambito si affaccia interamente sul territorio agricolo periurbano, Ambiti AAP.

In particolare, lungo tutto il tratto di via Bologna e al di là della via Giacomo Matteotti, è presente il percorso ciclabile di rilevanza sovracomunale "Chico Mendes", che nasce sul tracciato della vecchia ferrovia e collega quindi Mirandola a Modena e Finale Emilia.

All'interno del perimetro oggetto dell'Accordo Operativo rientrano le aree di proprietà di LIBRA S.R.L di superficie catastale pari a mq 11.872 mq distinta al fg. 4 mapp.li 56, 145, 744.

Sulla base di tali elementi è stato prodotto il Progetto Urbano del presente Accordo Operativo che prevede per la parte privata l'insediamento di quattro edifici residenziali disposti sul lato ovest del comparto e affacciati sul territorio agricolo, per complessivi 14 alloggi distribuiti come riportata dalla seguente tabella.

TABELLA 3 – Suddivisione lotti residenziali di progetto

Lotto	Piani fuori terra	Unità Immobiliari	SC assegnata
1	3	3	375 mq
2	3	3	375 mq
3	3	3	375 mq
4	3	5	618 mq
Totale		14	1.743 mq

Occorre chiarire che si tratta di uno dei possibili schemi di massima, volto appunto a dimostrare una reale fattibilità delle Potenzialità edificatoria insediabile, per questo motivo si è indicato un sedime di massimo ingombro complessivo della parte privata. Una diversa distribuzione compatibile con le prescrizioni delle NTA sarà possibile, in quanto, in grado di garantire la qualità del presente progetto urbano di seguito riportato.



Img. 6 Estratto T03 – Planimetria di progetto e profili

L'accesso a questo complesso avverrà mediante una strada di nuova realizzazione a senso unico di marcia, disposta a "C" con ingresso allineato a via Modena, fornita di parcheggi sul lato opposto rispetto agli edifici. Si prevede poi, in modo coordinato con l'intervento residenziale di recente realizzazione che sorge ad est, la realizzazione di una viabilità ciclo-pedonale con asse sud-nord che fiancheggia via Bologna Nord, protetta da una fascia verde fornita di cortina alberata di adeguata altezza e densità, e che si collegherà in due punti al tratto lungo via Bologna Nord del percorso "Chico Mendes" esistente, rafforzandone la fruibilità. L'andamento sinusoidale del percorso ciclo-pedonale consente di ricavare delle aree da attrezzare sia per lo svago dei bambini, tramite la disposizione di appositi attrezzi da gioco e ricreazione, che per la sosta ed il riposo degli

utenti che fruiranno del percorso. Questo stesso andamento permette inoltre all'utenza debole un passaggio maggiormente inserito nel verde di progetto, garantendo quindi un percorso riparato dal traffico veicolare di via Bologna.

Infine si posizionano due aree verdi a Nord e Sud del complesso residenziale, con la funzione di mitigazione delle possibili interferenze derivanti dal traffico di via Giacomo Matteotti a Nord, e dalla porzione di territorio urbanizzato a Sud. Queste aree sono pensate sostanzialmente come permeabili, in linea con le indicazioni della Pianificazione, e volte a favorire l'infiltrazione delle acque pluviali anche grazie alla favorevole situazione dei terreni presenti.

Per la soluzione specifica verrà definita all'interno del progetto definitivo delle OOUU da presentare con titolo abilitativo dedicato. In questa fase per le considerazioni idrauliche si rimanda allo specifico elaborato D03 Relazione Idraulica e al successivo paragrafo 7. *Sottoservizi.*

PREVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Si prevede in accordo con l'amministrazione Comunali di inserire una quota minima di edilizia ERS pari a 346,6 mq di SC (il 20% della superficie SC realizzabile) da insediare all'interno delle aree fondiarie indicate come edificabili nel Progetto Urbano,

Tale quota viene garantita con l'individuazione di 4 alloggi, uno per ogni edificio da disciplinare come vendita a prezzo convenzionato o con affitto e acquisto riscatto da destinare prevalentemente a giovani coppie.

Si è pertanto provveduto allo studio delle tipologie che portano a realizzare nel comparto un massimo di 18 alloggi di cui 4 da destinare a ERS.

Al fine di disciplinare la gestione della quota di ERS si provvede ad integrare il testo dell'ACCORDO,

In allegato si riportano le tipologie edilizie dei gli alloggi proposti di cui uno per palazzina sarà destinato a ERS.

6. VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI E STANDARD URBANISTICI

L'Art. 49.4 delle Norme d'Ambito del PSC, dispone che una quota non inferiore al 50% della Superficie Territoriale (ST) dell'Ambito per Nuovi insediamenti, deve essere ceduta gratuitamente al comune per la realizzazione di aree boscate di Mitigazione Ambientale, ed è obbligatoria a carico dei soggetti attuatori la piantumazione di alberi ad alto fusto, secondo quanto previsto all'Art. 69 del PSC.

Nel caso in questione essendo l'Ambito di superficie catastale pari a 11.872 mq, mentre la Superficie rilevata è di 11.621 mq, ne consegue che una quota pari a 5.810 mq dovrà essere ceduta alla Pubblica Amministrazione.

L'Art. 49.5 delle Norme d'Ambito del PSC prevede inoltre che *“in tutti gli Ambiti a destinazione residenziale di Nuovo Insediamento (AN) è prescritta la cessione gratuita al comune di aree per la realizzazione di dotazioni territoriali nella misura corrispondente allo standard di 30 mq / abitante teorico insediabile, con esclusione di quelle relative alle opere di “urbanizzazione primaria”: quali strade residenziali, infrastrutture a rete, etc”*.

Da tali normative è scaturita l'elaborato T08 Individuazione aree di cessione che si riporta di seguito.



Img. 7 Estratto T08 – Individuazione aree di cessione

7. SOTTOSERVIZI

L'attuazione delle aree destinate all'edificabilità residenziale è articolata in quattro lotti organizzati in due differenti tipologie edilizie.

Il presente procedimento racchiude anche la progettazione preliminare di tutte le reti di sottoservizi necessarie al funzionamento della parte dell'AO. Le reti in progetto saranno collocate, per lo più sotto la nuova viabilità di lottizzazione interna.

SCHEMA FOGNATURE (Cfr. PD_T01_ *Planimetria generale acque meteoriche e nere*)

Il sistema fognario è previsto separato tra acque chiare e acque scure.

Come si evince dalla planimetria di progetto, la **rete delle acque scure** che corre lungo la nuova strada del Comparto, si collegherà con quella esistente sul lato a nord su via Bologna.

Per la **gestione delle acque chiare**, consapevoli della delicatezza della gestione del deflusso delle acque, si è prodotta un'apposita Relazione specialistica (cfr. LIB_AO_E01 – Relazione tecnico illustrativa) alla quale si rimanda. Nella tavola viene riportato esclusivamente la nuova linea di raccolta delle acque pluviali mediante caditoie previste ai margini della nuova via di comparto.

SCHEMA RETE IDRICA E GAS (Cfr. T5_PROGETTO – *Schema reti acqua e gas*)

Le reti di **distribuzione di acqua e gas** esistenti sono collocate sia su via Bologna. Per l'intervento in oggetto lo schema negli elaborati parte dalla strada di distribuzione interna e ha come allacci proprio i tratti su via Bologna con dimensioni da definire nella successiva presentazione del PdC delle OOUU.

SCHEMA MT, BT, IP E TELEFONIA (Cfr. T6_PROGETTO – *Schema reti MT, BT, IP e telefonia*)

Anche la nuova **rete di distribuzione di BT, IP e Telefonia** si colloca sulla nuova viabilità interna a servizio dei 4 lotti per i quali sono previsti i rispettivi stacchi e si collega alle rispettive reti su via Bologna. Si prevede inoltre la predisposizione in corrispondenza dei parcheggi per l'eventuale installazione futura delle colonnine di ricarica per i veicoli elettrici. **Relativamente alla Telefonia** l'area è attraversata oggi da una linea aerea a servizio di un fabbricato ad ovest ed attraversa il lotto est-ovest. Tale interferenza dovrà essere risolta prevedendo l'interramento del cavo aereo previo parere dell'ente gestore.

8. VALUTAZIONI SUI COSTI DELLE OOUU

Al fine di quantificare il costo preliminare di realizzazione delle opere di urbanizzazione si provvede alla definizione di un costo sommario delle opere. A seguito della presentazione del PDC delle opere di urbanizzazione tale valore potrà essere modificato sulla base di un progetto di maggior dettaglio.

Tipologia opera	Valori parametrici	Descrizione	MQ	Euro
Interventi pubblici				
Viabilità di comparto e parcheggi pubblici	125 euro /mq	Realizzazione della strada comprensiva di sotto-servizi, aree di manovra, illuminazione e segnaletica stradale	838	104.750 €
Pista Ciclabile	a corpo	Percorsi ai margini della viabilità e nelle aree verdi	924	50.000 €
Verde	Vedasi CME allegato al progetto del verde	Aree verdi e boscate	5.829	40.157 €
Stima totale delle opere da realizzare – Interventi pubblici				194.907 €
Interventi privati				
Residenza	1.000 euro /mq	Realizzazione di edifici comprensivi di area cortiliva	1.743	1.743.000 €
Stima totale delle opere da realizzare – Interventi privati				1.743.000 €

Le modalità di scomputo oneri saranno conformi alla disciplina regionale del contributo di costruzione (DAL n.186/2018), per cui sarà possibile scomputare gli oneri di primaria e secondaria e non il costo di costruzione. Si segnala che nel caso specifico, essendo l'area già inserita nel PSC, non è previsto il contributo straordinario. La puntuale definizione dei calcoli dovrà essere effettuata in fase di PDC delle opere di urbanizzazione al fine di prevedere i reali costi delle opere da realizzare.

In tal senso l'Accordo dovrà prevedere le modalità dello scomputo, ma si propone il rinvio del computo metrico in sede di PDC alla luce delle variabilità dei costi indotte dalla situazione congiunturale del mercato che genera una forte variabilità dei costi ormai persistente da oltre due anni.

9. ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO

L'Accordo Operativo viene disciplinato dall'articolo 38 della L.R. 24/2017 comma 2 come piano urbanistico attuativo, per la cui attivazione sono necessari successivi titoli abilitativi edilizi.

L'Accordo Operativo si attua attraverso titoli edilizi sia relativamente alla parte delle dotazioni territoriali e agli standard che per quanto riguarda l'attuazione della quota di edilizia privata. L'unico intervento esterno al perimetro dell'Accordo Operativo è relativo all'attraversamento stradale, che sarà progettato e realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione previste.

Per questo motivo, si propone di prevedere le seguenti tempistiche dell'Accordo:

- Entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione deve essere presentato il PdC delle Opere di Urbanizzazione;
- Entro 5 anni dalla sottoscrizione della convenzione dovranno essere terminati i lavori delle opere pubbliche e private

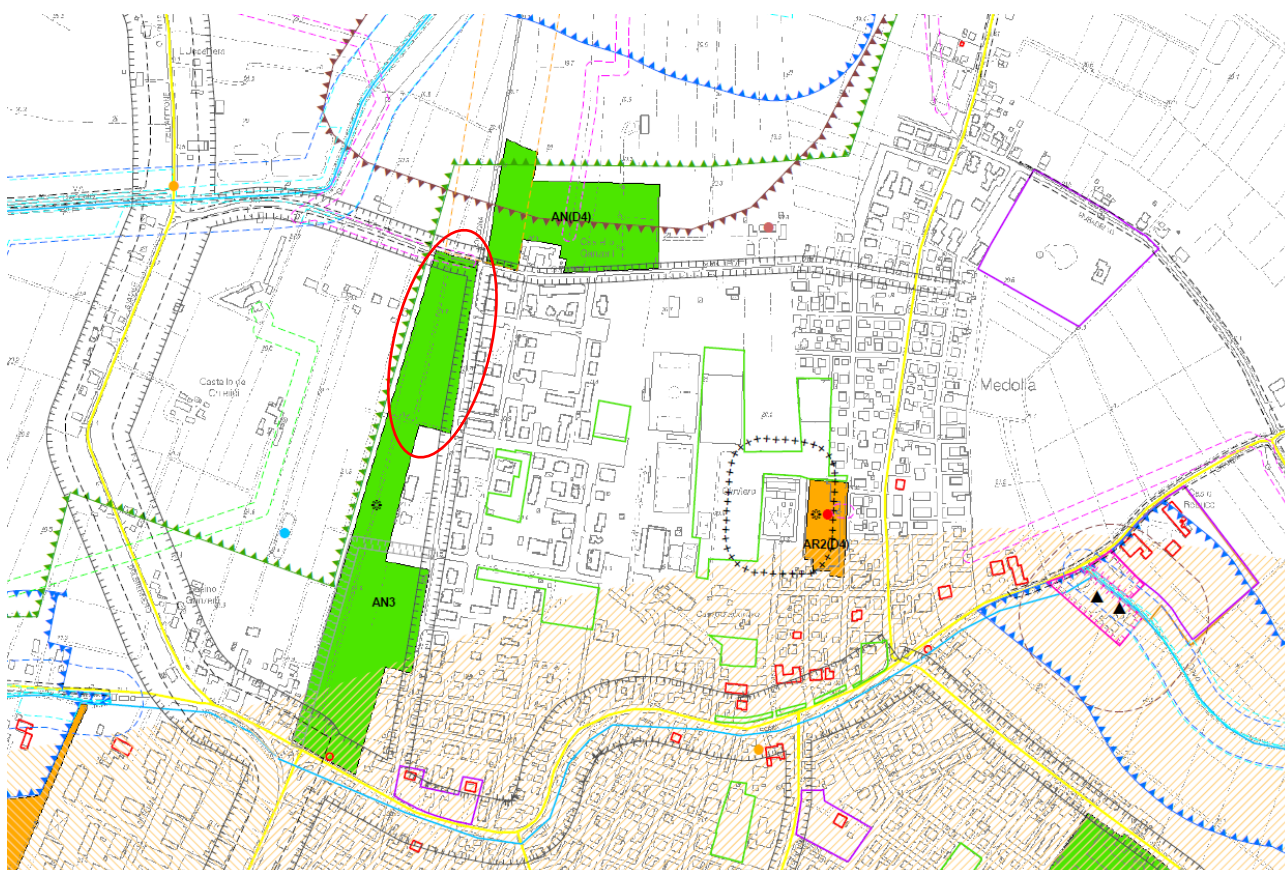
Modena, 27/12/2023

Il Tecnico
Ing. Alessandro Venturelli




Allegato 1

STRALCIO TAVOLA PSC 4.1_ Relativa alla VAS Ambito AN3 via Bologna

L'AREA DI INTERVENTO RICADE ALL'INTERNO DEL COMPARTO AN3_via BOLOGNA, sottoposto a Valutazione ambientale strategica i in fase di elaborazione del PSC, l'area di intervento è individuata con cerchio rosso.



Classificazione ISAT degli ambiti di nuovo insediamento e/o da riqualificare

-  Previsione insediativa sostenibile
-  Moderate limitazioni all'insediamento
-  Significative limitazioni all'insediamento











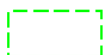

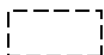

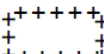
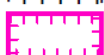
In sintesi nella TAVOLA che riporta gli esiti della VALSAT l'area viene identificata come "Previsione insediativa sostenibile", e come si rileva dalla Rapporto Ambientale del PSC con un Indice di Sostenibilità ambientale e territoriale (ISAT) determinato da un livello minimo di elementi escludenti e condizionanti.

Elementi escludenti _ Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie




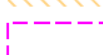


Elementi condizionanti_ Aree maggiormente esposte alle principali fonti di inquinamento acustico ed atmosferico (esistenti e di progetto) e quindi non idonee alla localizzazione di usi sensibili (residenza, scuole, ospedali, case di cura).

A seguito si riporta la Legenda con l'individuazione delle zona escludenti e limitanti e di cautela

Elementi escludenti

-  Zone umide
-  Nodi ecologici
-  Corridoi ecologici locali
-  Varchi ecologici
-  Aree forestali
-  Aree di Riequilibrio Ecologico
-  Verde pubblico
-  Zone di tutela ordinaria di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
-  Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
-  Zone di tutela dei caratteri ambientali di canali, cavi e fossette
-  Fascia di rispetto Rete Gas alta pressione
-  Fascia di rispetto del depuratore
-  Fasce di rispetto della infrastrutture viarie
-  Fasce di rispetto ciclabili di livello sovracomunale
-  Zone di rispetto dei cimiteri
-  Discarica e depuratore

Elementi condizionanti

-  Aree depresse ad elevata criticità idraulica
-  Perimetro ambiti territoriali Legge 431/1985
-  Rischio di inquinamento dell'acquifero principale - Grado di vulnerabilità alto (per comparti produttivi)
-  Distanza di Prima Approssimazione Rete Elettrica
-  Aree maggiormente esposte alle principali fonti esistenti di inquinamento acustico ed atmosferico e quindi non idonee alla localizzazione di usi sensibili (residenza, scuole, ospedali, case di cura)
-  Aree maggiormente esposte alle principali fonti di inquinamento acustico ed atmosferico in previsione. Se confermate le previsioni, tali aree non risultano idonee alla localizzazione di usi sensibili (residenza, scuole, ospedali, case di cura)

Elementi di particolare cautela



Paleodossi



Maceri



Direzioni di collegamento ecologico



Rischio di inquinamento dell'acquifero principale - Grado di vulnerabilità alto (per comparti residenziali)



Edifici e manufatti soggetti a tutela



Giardini e parchi gentilizi



Canali storici



Viabilità storica



Aree di interesse storico-testimoniale



Strutture di interesse storico-testimoniale



Antenne telefonia, radio e TV



Industrie in posizione incongrua, da trasferire o riconfigurare



Allevamenti zootecnici



Aree Fogna bianca con problemi



Aree Fogna nera con problemi

VALSAT – SCHEDE D'AMBITO**AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

SCHEDA	AN3 - VIA BOLOGNA
USI INSEDIABILI	Residenza Ut= 0,15
CARICHI INSEDIATIVI	superficie territoriale: 68.264 m² 79+24 alloggi (247 abitanti)
LOCALIZZAZIONE E COERENZA URBANISTICA	L'ambito coincide con un una fascia di terreno compresa fra il bivio S.S. 12-via Roma e via Matteotti. Sul lato est confina con via Bologna e le poche case che si affacciano sulla strada. L'uso attuale è agricolo, a seminativi. La localizzazione è strategica quale nuovo punto d'ingresso al capoluogo da ovest e naturale completamento del tessuto urbano frutto delle più recenti fasi d'espansione del capoluogo.
ACCESSIBILITÀ	L'ambito è servito dalla via Bologna, su cui prospetta per buona parte della sua lunghezza. A sud affaccia su via Roma, in prossimità del bivio con la S.S. 12. A nord si raccorda alla via Matteotti. Attraverso questo ambito è previsto la realizzazione di una nuova infrastruttura viaria di accesso al capoluogo (corridoio C3)
CONNESSIONE ALLE RETI INFRASTRUTTURALI	Rete di adduzione idrica: adduttrice PE 160 via Roma e adduttrice PE 125 via Bologna; adduttrice PE 125 di via Matteotti e via Aosta. Rete GAS B.P. via Genova, via Roma, via Modena e via Aosta. Rete GAS M.P. a nord del comparto.

IMPATTI**RETI INFRASTRUTTURALI**

CRITICITA' DERIVANTI DALLA PRESENZA DI RETI INFRASTRUTTURALI (RETE GAS – RETE ELETTRICA – ANTENNE)	L'ambito è interessato dalla presenza di un elettrodotto ENEL MT a 15 KV con cavo aereo lungo via Matteotti
SISTEMA FOGNARIO E DELLA DEPURAZIONE	Il sistema fognario, attualmente non presente, dovrà essere realizzato ex novo. L'ambito gravita sul collettore di via Roma e sul depuratore comunale

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

EMERGENZE/CRITICITA' DI CARATTERE STORICO INSEDIATIVO E TESTIMONIALE	All'interno dell'area risulta presente un manufatto soggetto a tutela rappresentato da un cippo in commemorazione dei Caduti per la Resistenza.
EMERGENZE/CRITICITA' DI CARATTERE STORICO - ARCHITETTONICO	L'area non presenta elementi storico - architettonici di rilievo

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

GENERAZIONE/ATTRAZIONE DI TRAFFICO	In termini di generazione di traffico, l'ambito si configura come elevato generatore/attrattore tale da determinare particolari necessità di conformazione degli accessi
------------------------------------	--

ACCESSIBILITA' AL TRASPORTO PUBBLICO DI LINEA	Accesso dal punto di raccordo fra via Roma e la S.S. 12. A sud: asse forte di primo livello
CONNESSIONE ALLA RETE PRINCIPALE CICLABILE	La ciclabile di via Roma inizia in prossimità dell'ambito e conduce in centro. Sul confine est risulta accessibile anche la ciclabile di Via Bologna che si raccorda direttamente con la rete ciclabile locale e la pista ciclabile di rilievo sovra-comunale Chico Mendes
CONNESSIONE ALLA RETE PRINCIPALE PEDONALE	Attraverso via Bologna e il sistema del quartiere a est che si raccorda direttamente all'area verde e sportiva comunale.
RUMORE E QUALITÀ DELL'ARIA	
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E IDONEITA' DEL CLIMA ACUSTICO	L'ambito rientra in parte all'interno della fascia di pertinenza acustica della S.P. 468 – Via Roma (DPR142/04), una parte rientra anche nella fascia di 50 m in IV classe dovuta alla stessa infrastruttura; il resto dell'ambito è classificato in II classe di progetto, idonea quindi all'uso residenziale e vedrà svilupparsi al suo interno un nuovo corridoio infrastrutturale urbano C3 - Variante a Via Genova. Se si considera lo scenario di PSC, dalla valutazione del rumore stradale effettuata in campo libero a 4 m di altezza, nella situazione futura (ovvero a seguito del completamento della variante alla S.P.468 e S.S.12), il 17% della superficie, risulta avere un clima acustico superiore ai 45 dB(A) notturni (limite notturno della Classe II), a seguito della vicinanza con la S.P. 468, Via Bologna e Via Matteotti, mentre solo l'8% della superficie totale, risulta avere un clima acustico superiore ai 45 dB(A) notturni, a seguito della realizzazione del corridoio infrastrutturale C3.
IMPATTO ACUSTICO	In termini di impatto l'ambito ha un carico urbanistico significativo ed è caratterizzato da elevato flusso di traffico generato; l'ambito risulta comunque ben collegabile a strade di rango superiore.
INQUINAMENTO ATMOSFERICO	Tutto il territorio di Medolla rientra in zona A di possibile superamento dei limiti. A nord l'ambito confina con Via Matteotti, a est con Via Bologna e a sud con la S.P.468. Quest'ultima, in particolare, risulta quella maggiormente significativa in termini di emissioni inquinanti, seppure risulti caratterizzata nello scenario da PSC da flussi di traffico ridotti rispetto allo stato attuale (grazie alla realizzazione del corridoio infrastrutturale C1) e quindi emissioni giornaliere ¹⁰ pari a 2734 g/km di NOx e 302 g/km di PM10. Le emissioni generate dalle restanti strade sono state stimate in 388 g/km di NOx e 43 g/km di PM10 dovuti al corridoio infrastrutturale C3, 1096 g/km di NOx e 121 g/km di PM10 dovuti a via Bologna, 1538 g/km di NOx e 170 g/km di PM10 dovuti a via Matteotti. In termini di impatto l'ambito ha un medio carico urbanistico ed è

¹⁰ Stimate impiegando il parco veicolare censito nel 2007

	<p>pertanto caratterizzato da un traffico generato non trascurabile; l'ambito risulta comunque ben collegato a strade di rango superiore.</p>
SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE	
EMERGENZE/CRITICITA' MORFOLOGICHE, GEOLOGICHE E GEOTECNICHE	<p>Bassa Pianura Modenese sub-pianeggiante – 20-21 m s.l.m. Geomorfologia: Forme e depositi di Pianura alluvionale. Litostratigrafia: Depositati alluvionali composti in prevalenza da limi argille alternati a livelli di sabbia da fine a grossolana. Substrato argilloso marino profondo a prof.>100 m. Idrogeologia: alternanza di terreni coesivi e di livelli prevalentemente sabbiosi contenenti livelli acquiferi. L'ambito è interamente situato sulla sommità di un paleodosso di accertato interesse.</p>
RISCHIO SISMICO	<p>Fattore di amplificazione topografica: T1=1 categoria sismica del suolo: C – depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fine mediamente consistenti, con spessore superiore ai 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità. tipo di amplificazione: litostratigrafica Vs30 = 207 m/s Il fattore di amplificazione del segnale sismico risulta essere: FA PGA =1,5; FA IS 0,1s<T0<0,5s =1,8; FA IS 0,5s<T0<1s =2,5. Classificazione sismica R.E.R. del territorio comunale O.P.C.M 3274/2003 - Zona 3 - ag= 0.15g - Area caratterizzata dalla presenza di depositi sabbiosi, dunque soggette ad amplificazione, a potenziale liquefazione e cedimenti. Rischio di liquefazione: IL = 0 – “molto basso”</p>
EMERGENZE/CRITICITA' DI CARATTERE IDRAULICO	<p>La verifica idraulica del reticolo fognario comunale ne ha evidenziato il limite della capacità di deflusso e pertanto sarà indispensabile individuare recapiti alternativi per le acque meteoriche e bianche per tale ambito.</p>
RISCHIO DI INQUINAMENTO DELL'ACQUIFERO PRINCIPALE	<p>Il 18 % della superficie dell'ambito risulta classificata a grado di vulnerabilità dell'acquifero alto, mentre la restante porzione di territorio a grado di vulnerabilità dell'acquifero medio</p>
INDUSTRIE IN POSIZIONE INCONGRUA, DA TRASFERIRE O RICONFIGURARE	<p>Nessuna presenza.</p>
AGRICOLTURA, PAESAGGIO ED ECOSISTEMI	
EMERGENZE/CRITICITA' NATURALISTICO-AMBIENTALI	<p>Nessuna criticità rilevata</p>
EMERGENZE/CRITICITA' PAESAGGISTICHE	<p>L'ambito è interamente situato sulla sommità di un paleodosso di accertato interesse.</p>
EMERGENZE/CRITICITA' DEL SISTEMA PRODUTTIVO-AGRICOLO	<p>L'areale non presenta particolari elementi di problematicità riguardo i temi ambientali trattati poiché l'ambito è destinato prevalentemente a seminativi con qualche frutteto.</p>

	mobilità sostenibile.
SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE	<p>Condizioni e limiti della fattibilità geologica e sismica: in fase esecutiva occorrerà produrre per ogni singolo progetto uno studio geologico-geotecnico e sismico allo scopo di definire il quadro stratigrafico, litologico e geotecnico di dettaglio dell'area di intervento ai sensi della normativa vigente. Particolare attenzione dovrà essere prestata per l'individuazione di orizzonti a bassa resistenza compressibili nella area di influenza del bulbo di pressione dei futuri fabbricati, oltre che l'individuazione di orizzonti sensibili al fenomeno di liquefazione in condizioni sismiche. Le strutture di fondazione degli edifici dovranno essere impostate su terreni con caratteristiche omogenee, al di sotto del terreno vegetale alterato, al fine di evitare assestamenti differenziali o di amplificazione in fase di terremoto al contatto con terreni a diversa risposta sismica Occorrerà garantire il controllo e lo smaltimento delle acque superficiali. Essendo in gran parte il territorio vulnerabile da un punto di vista idrogeologico occorrerà che sia garantita la realizzazione di sistemi fognari a tenuta.</p> <p>Nella realizzazione di fabbricati ed infrastrutture vanno salvaguardate le caratteristiche altimetriche del paleodosso di accertato interesse presente al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico.</p> <p>Criticità idraulica: Acque bianche: Due ipotesi: collettore o fosso lato nord via Matteotti nel Canale Diversivo, scolo pubblico nel Bruino, entrambi in condivisione ambiti via Matteotti e vi Bologna nord con invarianza idraulica.</p> <p>Ai fini del contenimento del rischio di inquinamento degli acquiferi, qualora gli interventi prevedano la realizzazione di vani interrati, dovrà essere redatta una dettagliata relazione idrogeologica che evidenzii l'assenza di danni prodotti all'acquifero e l'entità delle variazioni locali indotte alla falda. In tale caso, l'impiego di adeguati presidi attivi (impianti dotati di pompe per il sollevamento ed allontanamento di acque di eventuale infiltrazione) sono ammessi solamente nella fase di realizzazione degli edifici mentre per l'intero ciclo di vita dell'edificio sono ammessi solamente sistemi passivi (sistemi di impermeabilizzazione atti ad evitare le infiltrazioni di acque di falda) così da non interferire con le dinamiche della falda. Detti presidi attivi dovranno essere progettati in maniera di non ingenerare cedimenti negli edifici circostanti.</p> <p>Nella realizzazione degli insediamenti dovrà essere garantito il rispetto delle condizioni di permeabilità dei suoli, così come previsto dalle NTA del PSC al fine di ridurre l'effetto della impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici</p>

	<p>superficiali e della ricarica delle acque sotterranee. Si dovrà inoltre perseguire interventi che garantiscano la riduzione dei consumi idrici, attraverso il rispetto delle norme previste dal RUE in materia di risparmio idrico, con particolare riferimento all'installazione di sistemi per il contenimento dei consumi di acqua potabile e al recupero delle acque piovane.</p>
<p>AGRICOLTURA, PAESAGGIO ED ECOSISTEMI</p>	<p>Al fine di tutelare la valenza paesistica del paleodosso di accertato interesse presente occorre preservarne l'assetto morfologico ed il microrilievo originario. Gli interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico o altimetrico dei tracciati infrastrutturali vanno accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico ambientale.</p>

Allegato 2

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/12/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/12/2021

Dati identificativi: Comune di **MEDOLLA (F087) (MO)**

Foglio **4** Particella **56**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 45,33 Lire 87.778**

agrario **Euro 47,72 Lire 92.400**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BQC^{a)} DO2R^{b)}

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **1**

Superficie: **4.400 m²**

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: SCRITTURA PRIVATA del 20/12/1979 in atti dal 12/12/1983 (n. 32183)

> **Dati identificativi**

Comune di **MEDOLLA (F087) (MO)**

Foglio **4** Particella **56**

Partita: **4579**

Impianto meccanografico del 31/12/1971

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 45,33 Lire 87.778**

agrario **Euro 47,72 Lire 92.400**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BQC^{a)} DO2R^{b)}

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **1**

Superficie: **4.400 m²**

Impianto meccanografico del 31/12/1971

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Altre variazioni

SCRITTURA PRIVATA del 20/12/1979 in atti dal
12/12/1983 (n. 32183)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. LIBRA S.R.L. (CF 02027170360)

Sede in MEDOLLA (MO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI
DELLE AUTORITA') del 21/04/2020 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA (MO)
Repertorio n. 71 - DECRETO DI TRASFERIMENTO
IMMOBILI Trascrizione n. 7243.1/2020 Reparto PI di
MODENA in atti dal 21/05/2020

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) BQC: Consorzio interprovinciale per la bonifica di burana; per la bonifica - 5a e 6a classe consorziale
b) DO2R: Consorzio idraulico di 2a categoria - 2° perimetro (argine destro secchia e po e sinistro panaro)

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/12/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/12/2021

Dati identificativi: Comune di **MEDOLLA (F087) (MO)**

Foglio **4** Particella **145**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 38,18 Lire 73.921**

agrario **Euro 41,21 Lire 79.800**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BQC^{a)} DO2R^{b)}

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **3.800 m²**

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: SCRITTURA PRIVATA del 20/12/1979 in atti dal 12/12/1983 (n. 32183)

> **Dati identificativi**

Comune di **MEDOLLA (F087) (MO)**

Foglio **4** Particella **145**

Partita: **4579**

Impianto meccanografico del 31/12/1971

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 38,18 Lire 73.921**

agrario **Euro 41,21 Lire 79.800**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BQC^{a)} DO2R^{b)}

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **3.800 m²**

Impianto meccanografico del 31/12/1971

> Altre variazioni

SCRITTURA PRIVATA del 20/12/1979 in atti dal
12/12/1983 (n. 32183)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. LIBRA S.R.L. (CF 02027170360)

Sede in MEDOLLA (MO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non
esistenti

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI
DELLE AUTORITA') del 21/04/2020 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA (MO)
Repertorio n. 71 - DECRETO DI TRASFERIMENTO
IMMOBILI Trascrizione n. 7243.1/2020 Reparto PI di
MODENA in atti dal 21/05/2020

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) BQC: Consorzio interprovinciale per la bonifica di burana; per la bonifica - 5a e 6a classe consorziale
b) DO2R: Consorzio idraulico di 2a categoria - 2° perimetro (argine destro secchia e po e sinistro panaro)

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/12/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/12/2021

Dati identificativi: Comune di **MEDOLLA (F087) (MO)**

Foglio **4** Particella **744**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 37,83**

agrario **Euro 39,83**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO2R^a) BQC^b)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **1**

Superficie: **3.672 m²**

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 13/06/2003 Pratica n. 120554 in atti dal 13/06/2003 (n. 50428.1/2003)

> **Dati identificativi**

Comune di **MEDOLLA (F087) (MO)**

Foglio **4** Particella **744**

FRAZIONAMENTO del 13/06/2003 Pratica n. 120554 in atti dal 13/06/2003 (n. 50428.1/2003)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 37,83**

agrario **Euro 39,83**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO2R^a) BQC^b)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **1**

Superficie: **3.672 m²**

FRAZIONAMENTO del 13/06/2003 Pratica n. 120554 in atti dal 13/06/2003 (n. 50428.1/2003)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. LIBRA S.R.L. (CF 02027170360)

Sede in MEDOLLA (MO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/04/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA (MO) Repertorio n. 71 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 7243.1/2020 Reparto PI di MODENA in atti dal 21/05/2020

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

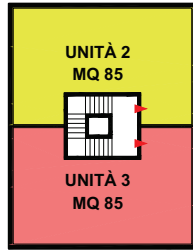
- a) DO2R: Consorzio idraulico di 2a categoria - 2° perimetro (argine destro secchia e po e sinistro panaro)
b) BQC: Consorzio interprovinciale per la bonifica di burana; per la bonifica - 5a e 6a classe consorziale

Allegato 3

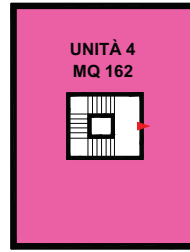
Piano Terra



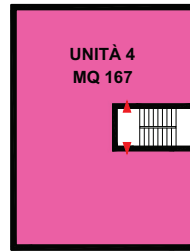
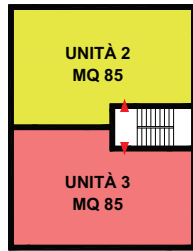
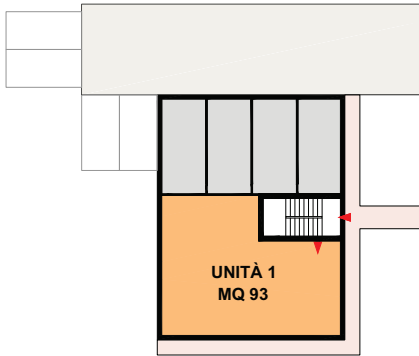
Piano Primo



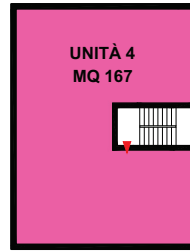
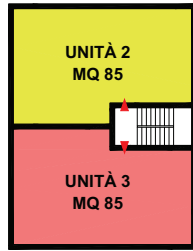
Piano Secondo



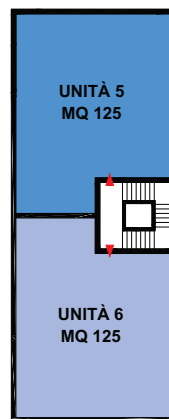
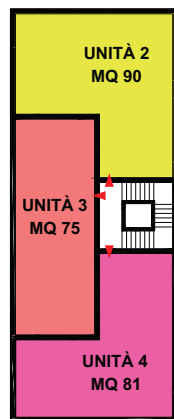
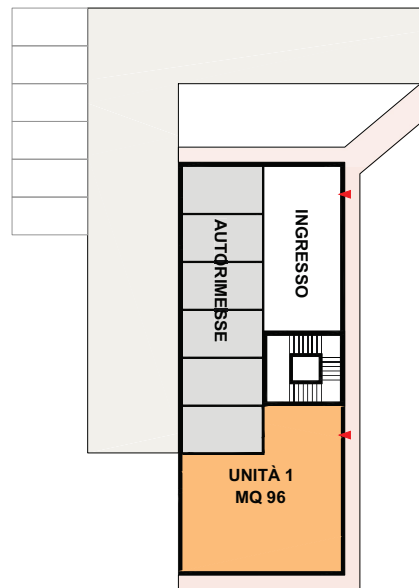
Lotto 1	
SC assegnata	UI
375 mq	4



Lotto 2	
SC assegnata	UI
375 mq	4



Lotto 3	
SC assegnata	UI
375 mq	4



Lotto 4	
SC assegnata	UI
618 mq	6

Totale	
SC	UI
1.743 mq	18

OGGETTO

ACCORDO OPERATIVO AMBITO AN3
Intervento residenziale via Bologna - Comparto "Scacco Matto"

TITOLO ELABORATO

Relazione Illustrativa
Allegato 3 - Tipologie edilizie

SCALA

1:100

