

REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA
COMUNE DI MEDOLLA

**STRALCIO DELLO STRUMENTO
URBANISTICO VIGENTE E DELLE
RELATIVE NTA
Allegato B**

Proprietà:

Bolognesi Daniela
C.F.: BLGDNL64L71F240B
Via Roncaglio n° 11
41036 Medolla (MO)

T.B.M. di Sacchet Emilio & C. s.n.c.
Via Dante Alighieri n° 8
41036 Medolla (MO)
P.IVA: 02271250363

Gestore attività:

Crosspark58 società sportiva dilettantistica a responsabilità limitata
Via Roncaglio n° 11
41036 Medolla (MO)
P.IVA: 03488730361

Progettista:

Arch. Botti Matteo
Via Don Felice Ceretti n° 6, 41037 Mirandola (MO)
mobile: 328-6031455
e-mail: matteo.botti@pec.it
C.F. = BTTMTT80H07F240Q
P.IVA = 02763720360

Mirandola, li 25/06/2015

ARCHITETTO

MATTEO BOTTI

Il Comparto ASS(ni) di via Roncaglio, di seguito "CROSSPARK58", è compreso nel territorio urbanizzabile della frazione di Villafranca ed in particolare definisce gli "Ambiti specializzati per servizi di nuovo insediamento", disciplinato all'art. 55 delle NTA del PSC. Il Comparto ASS(ni) di via Roncaglio sarà assoggetto ad un accordo ex art. 18 della LR 20/2000 come da schema di convenzione allegato che prevede l'impegno, da parte dell'attuatore:

- a svolgere attività didattiche durante le ore scolastiche e l'impegno a collaborare con il Comune di Medolla nella progettazione delle attività rivolte a bambini ed adolescenti;
- a concedere la propria struttura, purché coperta da adeguata polizza assicurativa, per iniziative ludiche e sportive all'interno dei propri locali, per i bambini del centro estivo, favorendo le attività che prevedono l'utilizzo di bicicletta o attività affini;
- a concedere la propria struttura per iniziative rivolte alla conoscenza e alla formazione di strumenti base di manutenzione e riparazione di biciclette e motocicli, soprattutto in progetti rivolti agli adolescenti, programmati e concordati con il Comune di Medolla;
- a collaborare con il Corpo di Polizia Municipale per la formazione di bambini e di adolescenti con particolare attenzione al progetto riguardante l'educazione stradale;
- a concedere in forma gratuita l'utilizzo al Comune di Medolla delle strutture messe a disposizione dalla proprietà;

Superficie Territoriale:

La superficie territoriale del CROSSPARK58, misurata topograficamente, è pari a 22.429 mq. Come previsto al comma 7, articolo 55 del PSC del Comune di Medolla il POC può inoltre modificare i perimetri delle aree definite dal PSC; dette modifiche al perimetro di trasformazione non costituiranno variante del PSC se la riduzione o l'incremento delle aree non è superiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito. Il CROSSPARK58, per la sua attuazione, necessita di un incremento di 610 mq, come meglio evidenziato nell'inquadramento generale all'interno delle tavole grafiche. Tale incremento non eccede il 10% delle aree individuate dal PSC.

La porzione di terreno più adiacente alla Fossetta Rovere è invece iscritta dal PSC in un ambito AVA "Aree di valore naturale ed ambientale".

Riferimenti Catastali:

Il CROSSPARK58 è catastalmente identificato nel modo seguente:

- Foglio 24, mappali: 30-31-74-75-76;

Parametri urbanistici ed edilizi:

In conformità alle norme del PSC vigente, il presente POC prevede, nell'ambito del CROSSPARK58, i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- SL realizzabile massima: 3.448 mq;
- Parcheggi pubblici (P): 40 mq/100 mq SC;
- Verde pubblico (V): il parametro più restrittivo tra:
 1. 60 mq ogni 100 mq SC ;
 2. 5% della ST ASS(ni);
- Altezza massima, non superiore a 3 piani fuori terra;
- Parcheggi di pertinenza, in conformità a quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del RUE.

STRALCIO ART. 55) Ambiti Specializzati per Servizi (Ambiti ASS)

1. Tali ambiti sono destinati alla realizzazione di attività di servizio di interesse generale, integrate con attività ricreative, ricettive e di supporto, anche di tipo privato convenzionato del PSC. 1 bis . In sede di POC sono definite le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti ASS su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive fornite dalla relativa scheda normativa d'ambito della VALSAT

2. Indice di utilizzazione territoriale $SL/ST = 0,15$ mq/mq:

3. Il POC potrà prevedere e realizzare la coordinazione tra interventi previsti in ambiti Consolidati ed eventualmente di Riqualficazione consentendo, a fronte di una attenta verifica della qualità urbanistica degli ambiti e delle dotazioni coinvolte, il trasferimento nell'ambito ASS, di aree a standard richieste nei suddetti Ambiti Consolidati e/o di Riqualficazione, in misura non superiore al 50% delle stesse, previa cessione gratuita delle relative aree al Comune.

3 bis. La Tavola PSC.1 individua un ambito ASS esclusivamente destinato alla realizzazione di attrezzature sociali e/o culturali pubbliche o private convenzionate, al cui interno si applica l'indice di cui al precedente comma 2. Nel caso in cui le previsioni di piano vengano attuate mediante intervento privato, il rilascio del Permesso di Costruzione è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale il Comune e il soggetto attuatore definiscano criteri e modalità per l'utilizzo pubblico dell'attrezzatura da realizzare.

4. In tutti gli Ambiti Specializzati per Servizi di Nuovo Insediamento (ASS ni) è prevista la cessione gratuita al comune di una quota di aree corrispondente al 50% della superficie territoriale complessiva, per la realizzazione di aree boscate di Mitigazione Ambientale. Nella rimanente quota dovranno essere localizzati gli interventi insediativi, le aree per dotazioni

territoriali e le opere di urbanizzazione primaria. Nella porzione dell'area ceduta per la realizzazione dell'area boscata è obbligatoria a carico dei soggetti attuatori la piantumazione di alberi ad alto fusto (depositi di carbonio) secondo quanto previsto al successivo art. 69.

4 bis. La Tavola PSC.1 individua un ambito ASSni destinato alla realizzazione di attrezzature sportive pubbliche o private convenzionate, al cui interno si applica l'indice di cui al precedente comma 2. In tale ambito è prevista la realizzazione e manutenzione di un'area boscata di Mitigazione Ambientale per una quota minima corrispondente al 5% della superficie territoriale complessiva del comparto e comunque sufficiente a garantire le esigenze di tutela. Tale zona potrà occupare anche le aree di proprietà dell'attuatore esterne al comparto, poste in fregio alla Fossetta Rovere e classificate quale "Zona di tutela dei caratteri ambientali di canali, cavi e fossette". Il POC e il PUA avranno cura di individuare e attuare le misure di mitigazione richieste anche in relazione alle problematiche acustiche conseguenti all'insediamento dell'attrezzatura sportiva.

5. Massima altezza degli edifici: 3 piani fuori terra per le strutture ricettive, ricreative e di supporto, quelle definite dal RUE per le attrezzature tecniche e sportive, con possibilità di aggiungere spazi tecnici oltre l'ultimo piano e intercapedini areate per la climatizzazione degli edifici e il risparmio energetico. Tali intercapedini non devono avere altezze potenzialmente abitabili né altre caratteristiche di abitabilità.

6. Il POC, anche attraverso forme di concertazione con i soggetti interessati di cui al comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ovvero ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, può individuare all'interno delle aree, ed in conformità alle prescrizioni del PSC, gli interventi di trasformazione da attuarsi nel proprio arco temporale d'efficacia, suddividendo l'ambito in stralci funzionali. In tal caso dovrà essere garantito che gli stralci funzionali siano coerenti con gli elementi prescrittivi contenuti nel PSC, attraverso la redazione di appositi elaborati grafici e normativi, da approvare contestualmente al POC stesso.

7. Il POC può inoltre modificare, per specifiche esigenze attuative, anche in accoglimento di proposte dei soggetti interessati tendenti ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di interesse pubblico, previa stipulazione di accordi ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 i perimetri delle aree; dette modifiche al perimetro delle aree di trasformazione non costituiranno variante del PSC se:

- la riduzione o l'incremento delle aree non è superiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;*
- trattasi di modifiche al perimetro dell'ambito dovute a adeguamenti cartografici con le mappe catastali o con i reali confini di proprietà riscontrati dal rilievo dello stato di fatto.*

ART. 10) Aree di valore naturale e ambientale (Ambiti AVA)

1. Sono costituite dagli alvei dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto, dagli invasi e dalle fasce di vegetazione sviluppatasi al loro intorno, così come indicate nella tavola degli ambiti del PSC. In tali aree il PSC persegue l'obiettivo di conservazione delle caratteristiche e della qualità dei luoghi e della progressiva eliminazione di tutti gli elementi incongrui, secondo quanto specificato nei paragrafi che seguono.

2. Nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica sono ammesse unicamente:

a) la realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature seguenti:

- linee di comunicazione viaria ed idroviaria;
- impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- invasi ad usi plurimi;
- impianti per l'approvvigionamento idrico, nonché quelli a rete per lo scolo delle acque, e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- sistemi tecnologici per la produzione ed il trasporto dell'energia;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

I progetti di tali opere dovranno verificarne, attraverso specifico studio di Impatto Ambientale, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Sono escluse dalle prescrizioni di cui al presente comma le strade, gli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, gli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, i sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza meramente locale, quale pertinenza di attività insediate nell'area di intervento, e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

b) la realizzazione delle seguenti opere:

- interventi sui manufatti edilizi esistenti, qualora definiti ammissibili dal PSC;
- infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e simili, nonché attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, modeste piste ciclabili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;

c) nelle sole aree esterne ad una fascia di 10 m lineari dal limite degli invasi ed alvei: l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, compreso la realizzazione di strade poderali ed interpoderali, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno;

d) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

3. Negli invasi ed alvei sono comunque vietate:

a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio; che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al successivo comma quarto, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo;

b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di gestione dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate;

c) gli interventi e le strutture che possano modificare la forma o danneggiare l'integrità degli argini.

4. Negli invasi ed alvei sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica, e le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

ART. 57) Aree di valore naturale e ambientale – Ambito AVA

1. Costituiscono l'Ambito AVA di valore naturale e ambientale le aree del territorio rurale sottoposte dagli strumenti di pianificazione ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti locali di rinaturalizzazione e valorizzazione.

2. Le aree di valore naturale e ambientale sono individuate e disciplinate dal PSC che ne definisce gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

3. Al fine di assicurare un esercizio sostenibile delle attività umane ed economiche nelle aree di valore naturale e ambientale:

a) il PSC provvede ad armonizzare gli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio con le finalità di tutela dell'ambiente naturale e delle sue risorse;

b) il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici e idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione delle aree di valore

naturale e ambientale con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

4. Il PSC si attua:

per intervento diretto nei seguenti casi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, riuso, consolidamento statico e messa in sicurezza dei manufatti esistenti, con obbligo di osservare le categorie di intervento e le destinazioni d'uso assegnate nel PSC e nel RUE;*
- progetti specifici e puntuali relativi agli interventi e alle attività elencate qui di seguito.*

5. Nelle zone di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, attuati sulla base di specifici progetti;*
- b) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione;*
- c) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sul manufatto edilizio esistente;*
- d) i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti per adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;*
- e) la raccolta e l'asportazione delle specie vegetali spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;*
- f) le attività escursionistiche;*
- g) gli interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo esistenti, nonché gli interventi di manutenzione e di adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. Eventuali modifiche del tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute dall'inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico, minimizzazione degli impatti e nel rispetto delle caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi;*
- h) le opere pubbliche strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, nonché l'adeguamento di impianti idroelettrici di modesta entità esistenti che non comportino pregiudizio dei caratteri ambientali dei luoghi;*
- i) interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzati all'adeguamento statico e tecnologico degli impianti, ed al miglioramento dell'inserimento ambientale, previa verifica della non interferenza con gli elementi naturali presenti nell'area.*

6. Parametri urbanistici ed edilizi:

- a) indice di edificabilità fondiaria $IF = 0.10$ per i fabbricati, e parametri attuativi come definiti nel RUE per i casi di intervento diretto per opere di pubblica utilità;*

b) come da progetti di intervento per i casi di intervento preventivo supportato da accordo con i privati e per i casi di progetti pubblici.

7. In tutti i casi i progetti relativi ai fabbricati esistenti non devono comportare un aumento eccedente il 20% della Superficie Complessiva (SC) presente alla data di adozione del PSC (16/04/2009) e, comunque, eccedente i 150 mq.

8. Nelle zone di cui al presente articolo, non può in alcun caso essere consentito l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, i biotipi, le emergenze naturalistiche e storico-culturali, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali non autoctone.

STRALCIO SCHEDA VALSAT AMBITO ASS(ni) VIA RONCAGLIO

- 1. 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 la realizzazione di edifici o strutture, strettamente legate alle attività sportive, il sistema fognario dovrà essere realizzato ex-novo da prevedersi a reti separate.*
- 2. L'ambito lambisce elementi di attenzione della rete ecologica che dovranno essere debitamente considerati nella progettazione del layout funzionale e fruitivo dell'area.*
- 3. La classificazione acustica dell'ambito non presenta criticità ed è compatibile con le previsioni della variante al Piano.*