

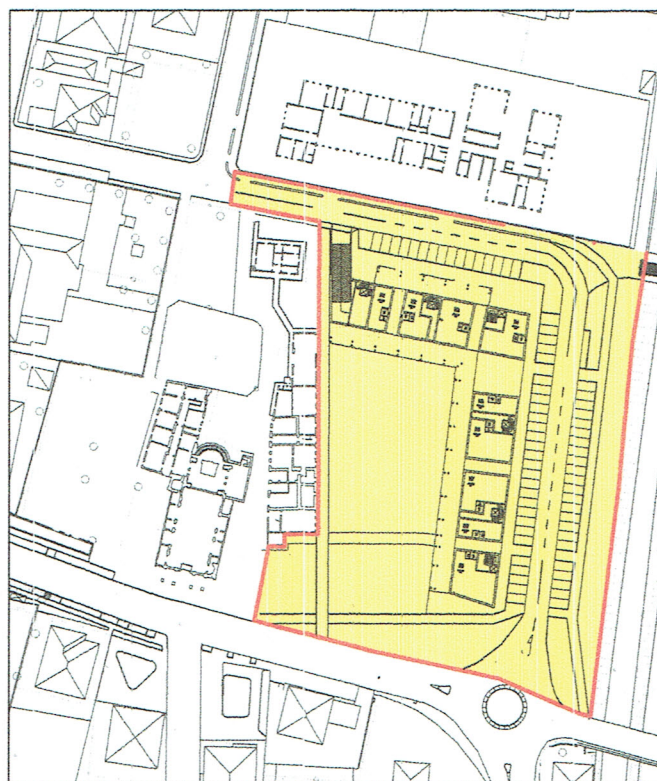
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICA - INTEGRAZIONE

COMUNE DI FORMIGINE - MODENA

PUA DI I. PRIVATA - Art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. - COMPARTO "PIAZZA KENNEDY" a Magreta di Formigine - nell' ambito del Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con valore ed effetto di PUA ai sensi dell' Art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii

AUC4 - Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualita' insediativa dei centri maggiori



AREA 3 - TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO - SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, MOBILITA' E EDILIZIA PRIVATA

PROPRIETA' : FONDAZIONI D.G. FRANCHINI E MULLER
COMUNE DI FORMIGINE

PROGETTO : CLAUDIO FIORANI ARCHITETTO

VARIANTE 1

ALLEGATO D



NORME TECNICHE D' ATTUAZIONE

PUA

Piano Urbanistico Attuativo d' Iniziativa Privata, Art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., comparto denominato "Aree Parrocchiali" a Magreta di Formigine. AUC3 – ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti.

Progettista: Claudio Fiorani Architetto

Proprietà: Fondazioni Don Giuseppe Franchini e Muller

Comune di Formigine

Indice

Premessa.	1
Art. 1 - Ambito di applicazione.	2
Art. 2 - Localizzazione dell'intervento.	2
Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano	3
Art. 4 – Convenzione attuativa.....	3
Art. 5 - Opere di urbanizzazione.	4
Art. 6 – Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione, rilascio del permesso di costruire..	4
Art. 7 – Oneri di urbanizzazione e oneri afferenti il costo di costruzione.....	4
Art. 8 – Agibilità dei fabbricati.....	5
Art. 9 – Termine di inizio e ultimazione delle opere.....	5
Art. 10 – Sagoma di massimo ingombro, parametri urbanistici, edilizi e distanze.....	5
Art. 11 - Destinazioni d'uso degli edifici.	6
Art. 12 – Progetto urbanistico.....	6
Art. 13 – Vincoli di progettazione delle urbanizzazioni.	6
Art. 14 - Piani interrati.....	7
Art. 15 - Spazi pubblici all'aperto.....	7
Art. 16 - Validità ed efficacia del PUA	7
Art. 17 - Varianti del PUA.....	7
Art. 18 – Prescrizioni particolari	7

Premessa

Le presenti disposizioni progettuali costituiscono parte integrante degli elaborati del progetto planivolumetrico di uno specifico Piano Operativo Comunale (P.O.C.) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. del POC denominato "Piazza Kennedy" ubicato nella frazione di Magreta in prossimità della Chiesa, già oggetto di Accordo di pianificazione tra pubblico e privati ex art. 18 L.R. 20/2000.

La funzione primaria delle presenti disposizioni è quella di offrire le indicazioni e le prescrizioni necessarie in fase di attuazione affinché sia raggiunto l'obiettivo perseguito della massima unitarietà della immagine edificata e morfologica dell'insediamento indirizzando anche i comportamenti progettuali specifici.

Art. 1 - Ambito di applicazione.

La presente normativa si riferisce alla modalità di utilizzo delle aree, fornisce indicazioni circa gli aspetti urbanistici e architettonici, definisce la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di esecuzione del programma edilizio. Le aree interessate sono attualmente classificate dagli strumenti urbanistici vigenti come segue:

- PSC: AUC_B - Ambiti consolidati caratterizzati da omogeneità di impianto urbanistico e buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato in quanto frutto di piani attuativi recenti e/o in corso di consolidamento sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti;
- RUE: AUC3 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento;

Le norme di PSC all'art. 5.2 "Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AUC)", punto 7, disciplinano per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, che il RUE definisca gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo in generale interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA; Le norme di RUE all'art. 4.2.3 "Interventi ammessi negli Ambiti Urbani Consolidati" punto 4, definiscono gli interventi ammissibili negli ambiti AUC3.

La L.R. 24-3-2000 n. 20, con particolare riferimento all'art. 30 "Piano operativo comunale (P.O.C.)", commi 1 e 4 definisce che il P.O.C. programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità e che a tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1 il valore e gli effetti del P.U.A., ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

Il campo di applicazione è quindi quello corrispondente all'area di intervento del piano medesimo, come risultante dai relativi elaborati grafici.

Art. 2 - Localizzazione dell'intervento.

Il progetto comprende due comparti urbanistici ricompresi:

- "lotto B" facente parte dell'ex comparto di Via Fossa normato dalla disciplina d'ambito del RUE vigente di cui all'art. C.3.2.6.21 - ambito AUC7.21 (via Fossa), identificato catastalmente al fg. 10 mapp. 578, 579, 580.
- Area di trasformazione, coincidente con l'area proposta per la trasformazione urbanistica di iniziativa privata all'interno del perimetro della zona residenziale edificata della frazione di Magreta sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo denominato Piazza Kennedy, identificato catastalmente al fg.9

mapp. 154, 157 (ora 645), 158, 160 parte, 163 parte, 393, 394 (ora 646), 394 (ora 646), 396, 576, 581, per una superficie complessiva di 10.511 mq.

Per quanto non specificato valgono le NTA del PSC e del RUE, nonché le indicazioni grafiche contenute nel progetto planivolumetrico del PUA.

Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano

Gli elaborati tecnici che costituiscono il PUA di iniziativa privata sono i seguenti:

- Elaborato grafico n° 1 – Rilievo planialtimetrico Ambito AUC3 (stato di fatto)
- Elaborato grafico n° 2 – Urbanizzazioni Ambito AUC3 (stato di fatto fognature/gas/idrica)
- Elaborato grafico n° 3 – Urbanizzazioni Ambito AUC3 (sdf – ill. pubbl./enel/telecom)
- Elaborato grafico n° 4 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (stato di fatto – P.T. e essenze)
- Elaborato grafico n° 5 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (stato di fatto – P.1° e 2°)
- Elaborato grafico n° 6 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (stato di fatto – P.C.)
- Elaborato grafico n° 7 – Tipologie Ambito AUC3 (stato di fatto)
- Elaborato grafico n° 8 – Profili e sez. longitudinali Ambito AUC3 (stato di fatto)
- Elaborato grafico n° 9 – Profili e sez. generali trasversali Ambito AUC3 (stato di fatto)
- Elaborato grafico n° 10 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (progetto – P.C.)
- Elaborato grafico n° 11 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (progetto – P.I.)
- Elaborato grafico n° 12 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (progetto – P.T.)
- Elaborato grafico n° 13 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (progetto – P. 1° e 2°)
- Elaborato grafico n° 14 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (progetto – P.Terzo)
- Elaborato grafico n° 15 – Tipologie Ambito AUC3 (progetto)
- Elaborato grafico n° 16 – Profili e sez. longitudinali Ambito AUC3 (progetto)
- Elaborato grafico n° 17 – Profili e sez. generali trasversali Ambito AUC3 (progetto)
- Elaborato grafico n° 18 – Urbanizzazioni Ambito AUC3 (progetto - fognature/gas/idrica)
- Elaborato grafico n° 19 – Urbanizzazioni Ambito AUC3 (progetto - ill. pubbl./enel/telecom)
- Elaborato grafico n° 20 – Aree da cedere (variante V1)
- Elaborato grafico n° 21 – Standard urbanistici.
- Elaborato grafico n° 22 – Stralci di attuazione.
- Elaborato grafico n° 22bis – Stralci di attuazione SC3 (variante V1)

Allegato A SCHEMA DI CONVENZIONE - Modifica e Integrazione (variante V1)

Allegato B RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA (variante V1)

Allegato C ELABORATI GRAFICI (variante V1)

Allegato D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (variante V1)

Allegato E RELAZIONE GEOLOGICA

Allegato F PREVENTIVO DI SPESA (variante V1)

Allegato G Rapporto Preliminare alla verifica di Assoggettabilità a VAS

Allegato H Valutazione Previsionale di Clima Acustico

Art. 4 – Convenzione attuativa.

Conformemente a quanto previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione del PUA denominato "Piazza Kennedy", il Comune, dopo la sua approvazione, viene stipulata una specifica convenzione attuativa allegata al medesimo PUA che prevede tra l'altro:

- La realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore, delle opere di urbanizzazione primaria previste nel PUA, oltre alle loro caratteristiche progettuali e modalità di controllo per la loro corretta esecuzione;
- La cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione oltre alla permuta di una porzione di terreno, priva di soprastanti fabbricati, destinata alla realizzazione della nuova piazza pubblica;
- Gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare;
- I termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- I termini di consegna al Comune delle opere di urbanizzazione entro il termine fissato nella convenzione attuativa;
- Garanzie (fidejussioni) fornite dal soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
- In particolare il soggetto attuatore potrà presentare all'Amministrazione Comunale il titolo abilitativo relativamente al Lotto B del comparto "Via Fossa" (allegato A alle NTA perimetro in rosso) soltanto dopo l'avvenuta ultimazione delle attività previste nello stralcio demolizioni SD1.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione.

Il progetto di PUA comprende opere di urbanizzazione primaria (U1) e opere infrastrutturali previste in sede di Accordo con privati ex art. 18 L.R. 20/2000; tali opere sono ricomprese in un progetto unitario, sono di seguito definite "opere di urbanizzazione" e comprendono le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

La definizione delle opere di urbanizzazione è contenuta negli elaborati specifici (Tavola n. 18 e n. 19), cui si rimanda per la descrizione di viabilità, illuminazione pubblica, reti di adduzione e sistemi fognari. La successiva progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione dovrà individuare le scelte e i dettagli di specifica che costituiranno la base per la realizzazione delle stesse. In detta sede dovranno inoltre essere condotti gli approfondimenti tecnici utili a garantire la stabilità dei fronti di scavo rispetto alle proprietà confinanti con le aree di cantiere.

La realizzazione del sistema della viabilità dovrà rispettare le norme relative per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata al rilascio di uno specifico permesso di costruire, la cui presentazione potrà avvenire nelle modalità riportate nella suddetta convenzione attuativa. In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, potranno essere apportate lievi modifiche (a condizione che non comportino l'alterazione della configurazione urbanistica), finalizzate eventualmente e unicamente alla situazione di fatto della viabilità confinante con il comparto.

Sono da ritenere non sostanziali le modifiche ritenute necessarie dagli enti gestori, purché preventivamente autorizzate, limitate all'area di intervento definita dal PUA e funzionali all'insediamento proposto.

Art. 6 – Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione, rilascio del permesso di costruire.

Il rilascio dei permessi di costruire, relativi alle opere private e a quelle di urbanizzazione, potrà avvenire solo dopo l'approvazione del PUA e segnatamente dopo la stipula della convenzione.

All'Amministrazione comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione precedentemente citate per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete.

I termini di presentazione, inizio lavori e conclusione delle opere di urbanizzazione previste in PUA sono stabiliti dalla convenzione attuativa.

Art. 7 – Oneri di urbanizzazione e oneri afferenti il costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno conteggiati in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, nel rispetto delle obbligazioni assunte in convenzione. Le opere di urbanizzazione primaria saranno totalmente scomutate per le tipologie di opere direttamente eseguite dai soggetti attuatori.

Gli oneri afferenti alle opere di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione dovranno essere corrisposti dal titolare dell'istanza, in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Art.8– Agibilità dei fabbricati.

Le segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità (SCEA) dei fabbricati del comparto potranno essere presentate agli Uffici comunali competenti dopo aver conseguito positivamente il collaudo finale e presa in carico da parte dell'Amministrazione delle opere di urbanizzazione, fatte salve eventuali eccezioni ammesse da convenzione.

In particolare dovranno verificarsi le seguenti condizioni:

- gli impianti di rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti;
- le aree pubbliche dovranno essere accessibili in sicurezza e prive di accantieramenti in atto.

Le segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità saranno ammesse anche in caso di ritardi nella eventuale piantumazione delle aree verdi, per esigenze stagionali.

Le Segnalazioni Certificate inoltrate in mancanza delle condizioni di cui sopra verranno sospese in attesa di perfezionamento.

Nel solo caso di attuazione con le modalità di cui allo stralcio denominato "SC3", le SCEA del fabbricato di nuova costruzione potranno essere presentate anche nelle more della demolizione del fabbricato "L" e del mancato completamento e collaudo delle opere di sistemazione delle parti della piazza Pz1e Pz2 adiacenti al fabbricato da demolire, come individuate nell'elaborato grafico Tav. 22bis - Stralci di attuazione SC3 con sigla "UD", fermo restando il rispetto di quanto previsto dagli art. 23 e 25 della LR 15/2013.

Il disattendere quanto disposto dal presente articolo implicherà l'adozione delle sanzioni e dei provvedimenti conseguenti previsti dalla normativa nazionale e regionale.

Art. 9 – Termine di inizio e ultimazione delle opere.

I soggetti attuatori devono richiedere il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione nel termine indicato nella convenzione attuativa.

Art. 10 – Sagoma di massimo ingombro, parametri urbanistici, edilizi e distanze.

Le costruzioni dovranno essere comprese entro la sagoma plano altimetrica di massimo ingombro definita nella Tavola n. 12; sono ammesse costruzioni, manufatti ed impianti al di fuori di detti limiti purché nel rispetto delle disposizioni e delle deroghe stabilite dal RUE. Le costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri, coerentemente con le disposizioni di RUE:

PIAZZA KENNEDY		
Superficie Territoriale	(ST)	10.511 mq.
Superficie Fondiaria	(SF)	2.196 mq.
Usi ammessi		a1 – a2 – b1 – b2 – b3 – b4 – b5
Parcheggi pubblici primaria	(P1)	Usi residenziali (a1): 30 mq ogni 100 mq di SU, e comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto: - 1 posto auto per alloggi con SU fino a 50 mq; - 2 posti auto per alloggi con SU superiore a 50 mq Usi residenziali e i servizi connessi (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7): 15 mq ogni 100 mq di SU (1 posto auto = 25 mq)
Parcheggi pertinenziali riservati	(P3r)	Usi residenziali: 1 posto auto per alloggi con SU fino 50 mq 1,5 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq (in deroga); Usi complementari alla residenza: 1 posto auto ogni 35 mq di SU
Parcheggi pertinenziali condominiali	(P3c)	Usi residenziali: Non richiesti (variante R.U.E. n.4) Usi complementari alla residenza: vedi norme RUE in base alle funzioni insediate
Superficie Utile max di cui per funzioni abitative (a1)	(Su)	2.775 mq
per altri usi (a2 – b1 – b2 – b3 – b4 – b5)	(Su)	2.020 mq
		755 mq
Superficie accessoria	(Sa)	60% Su
Numero alloggi max		30
Superficie Permeabile	(SP)	non richiesta (in deroga)
Numero Piani	(NP)	max 3 + P.T.
Area per attrezzature e spazi collettivi	(U)	Usi residenziali (a1): U = non dovuto Usi complementari alla residenza (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7): 100 mq ogni 100 mq Su Devono inoltre essere ritrovati 374 mq destinati a verde pubblico previsti dal precedente Piano Particolareggiato.
Altri indici e parametri		Vedi norme RUE se non in contrasto con gli indici e parametri sopra riportati

VIA FOSSA (lotto B)		
Superficie Fondiaria	(SF)	1.987 mq.
Usi ammessi		a1
Parcheggi pertinenziali riservati	(P3r)	Vedi norme di RUE
Parcheggi pertinenziali condominiali	(P3c)	Vedi norme di RUE
Superficie Utile max	(Su)	873 mq
Superficie accessoria	(Sa)	60% Su
Numero alloggi max		18
Superficie Permeabile	(SP)	30% SF
Numero Piani	(NP)	max 3 + P.T.
Parcheggi pubblici primaria Area per attrezzature e spazi collettivi	(U)	Standard assolto con precedente PP
Altri indici e parametri		Vedi norme RUE se non in contrasto con gli indici e parametri sopra riportati

Art. 11 - Destinazioni d'uso degli edifici.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati all'interno del comparto sono principalmente quella residenziale e commerciale, nello specifico definite all'art. 10 in tabella.

Art. 12 – Progetto urbanistico.

Il progetto urbanistico contenuto nel PUA dà rappresentazione delle possibili modalità dell'effettiva trasformazione, conseguibile con i successivi progetti di permesso di costruire, ha quindi valore dimostrativo della possibilità di insediare i volumi costruiti. È base per l'individuazione della sagoma di massimo ingombro. Tale sagoma piano altimetrica corrisponde al massimo involucro che gli edifici di successiva definizione potranno avere sia in pianta sia in altezza, nel rispetto delle superfici, altezze e distanze, definite all'art.10.

La configurazione architettonico-funzionale degli edifici sarà definita nei successivi progetti per il rilascio dei permessi di costruire, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente e dell'assetto previsto dal progetto urbanistico.

Ai fini della definizione delle opere private, si considerano pertanto vincolanti:

- le aree di cessione individuate nella Tavola n.20;
- la sagoma piano altimetrica e le distanze indicate nella Tavola 12.

Per quanto non esplicitamente riportato si fa ampio riferimento alle disposizioni del RUE e del POC 2017 (Scheda normativa M).

Art. 13 – Vincoli di progettazione delle urbanizzazioni.

Relativamente alle opere di urbanizzazione, l'assetto è quello definito dai contenuti progettuali del PUA, in particolare per quanto riguarda:

- l'assetto della nuova rete viaria;
- i percorsi ciclo pedonali;

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare tutte le norme nazionali, regionali e comunali, vigenti al momento della presentazione del relativo permesso di costruire in materia di:

- viabilità e circolazione stradale;

- abbattimento delle barriere architettoniche;
- assetto idraulico;
- riduzione del rischio sismico e idrogeologico;
- riduzione dell'inquinamento luminoso;
- misure di risparmio energetico.

Saranno possibili spostamenti della posizione dei passi carrai e delle aiuole o nuove aperture di passi carrai (concordati con l'UTC e comunque nel rispetto del nuovo Codice della strada), con soppressione di posti auto già previsti, purché sia sempre rispettato il numero complessivo minimo derivante dallo standard di parcheggio pertinenziale (P3), la dimensione regolamentare dei posti auto e non modifichino altresì il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica e delle reti tecnologiche dei servizi; tali interventi, se si renderanno necessari ad opere di urbanizzazione in corso o compiute, saranno a totale carico, compreso la rimessa in pristino, di chi intenderà porli in atto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione delle quote altimetriche di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione al fine di garantire il corretto raccordo con le quote delle aree limitrofe esistenti; in fase di realizzazione (cantiere) dovranno altresì essere adottati tutti gli accorgimenti necessari al fine di garantire una corretta regimentazione delle acque meteoriche.

Art. 14 - Piani interrati.

È ammessa la realizzazione di un piano interrato, coerente con le prescrizioni del RUE e delle analisi idrauliche e idrogeologiche. La sagoma di tale piano interrato potrà eccedere la sagoma piano altimetrica individuata alla Tavola n.12 (portici) per la parte dell'edificio fuori terra, come si evince dalla Tavola n.11 sempre nel rispetto delle distanze legali determinate dall'art. 10 delle presenti NTA, dal Codice civile, dalla normativa edilizia e urbanistica, nazionale, regionale e comunale.

Art. 15 - Spazi pubblici all'aperto.

Sono da considerarsi pubblici:

- la viabilità perimetrale in cessione;
 - i percorsi pedonali e ciclabili, comprese le porzioni di verde fra le stesse e la viabilità pubblica perimetrale;
- Il tutto come meglio individuato nella Tavola 21 e nel progetto delle opere di urbanizzazione.

Sono da considerarsi privati:

- l'area di sedime dei portici annessi al fabbricato anche se di uso pubblico.

Art. 16 - Validità ed efficacia del PUA

Il termine di validità del PUA è fissato in dieci anni, dal momento della sottoscrizione della convenzione attuativa, fatte salve eventuali proroghe *ope legis*. Valgono i termini già definiti dall'Accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 16/11/2017 e nella convenzione urbanistica per la presentazione dei progetti finalizzati all'ottenimento dei permessi di costruire delle opere pubbliche e private.

In caso di difformità tra i valori numerici del calcolo assunti nell'ambito delle presenti NTA e le indicazioni contenute negli elaborati grafici del relativo PUA, le prime prevalgono sui secondi, sempre e comunque nel rispetto delle NTA del PSC e del POC in vigore all'atto dell'approvazione.

Art. 17 - Varianti del PUA

Al presente PUA possono essere apportate modificazioni attraverso specifica variante, da approvarsi con la medesima procedura prevista per l'approvazione del piano originario, ad esclusione delle modificazioni consentite nell'ambito del piano stesso e previste agli articoli precedenti.

Tali modifiche sono comunque soggette alla presentazione del necessario titolo abilitativo edilizio e all'ottenimento di eventuali pareri e/o autorizzazioni degli enti preposti.

Art. 18 – Prescrizioni particolari

Per quanto non espressamente riportato nei testi degli articoli del presente apparato normativo, ai fini dell'attuazione del PUA e del rilascio dei successivi Permessi di Costruire o titoli abilitativi edilizi, dovranno essere rispettate le prescrizioni e condizioni espresse dagli Enti competenti con particolare riferimento ai pareri acquisiti durante l'iter di approvazione del presente PUA e riportati in elenco:

- HERA spa (prot. 6937 del 13.03.2018), parere favorevole con prescrizioni;
- REGIONE EMILIA ROMAGNA - Agenzia sicurezza territoriale e protezione civile (prot. 7581 del 19.03.2018), parere favorevole con prescrizioni;
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (prot. 9829 del 10.04.2018) pareri favorevole con prescrizioni;
- ARPAE Sezione di Modena (Prot. 9831 del 11.04.2018), parere favorevole con prescrizioni;
- AUSL Distretto di Sassuolo (Prot. 9902 del 12.04.2018), parere favorevole con prescrizioni;
- PROVINCIA DI MODENA (Prot. 10161 del 13.04.2018), atto del Presidente n. 55 del 13.04.2018 favorevole con prescrizioni.

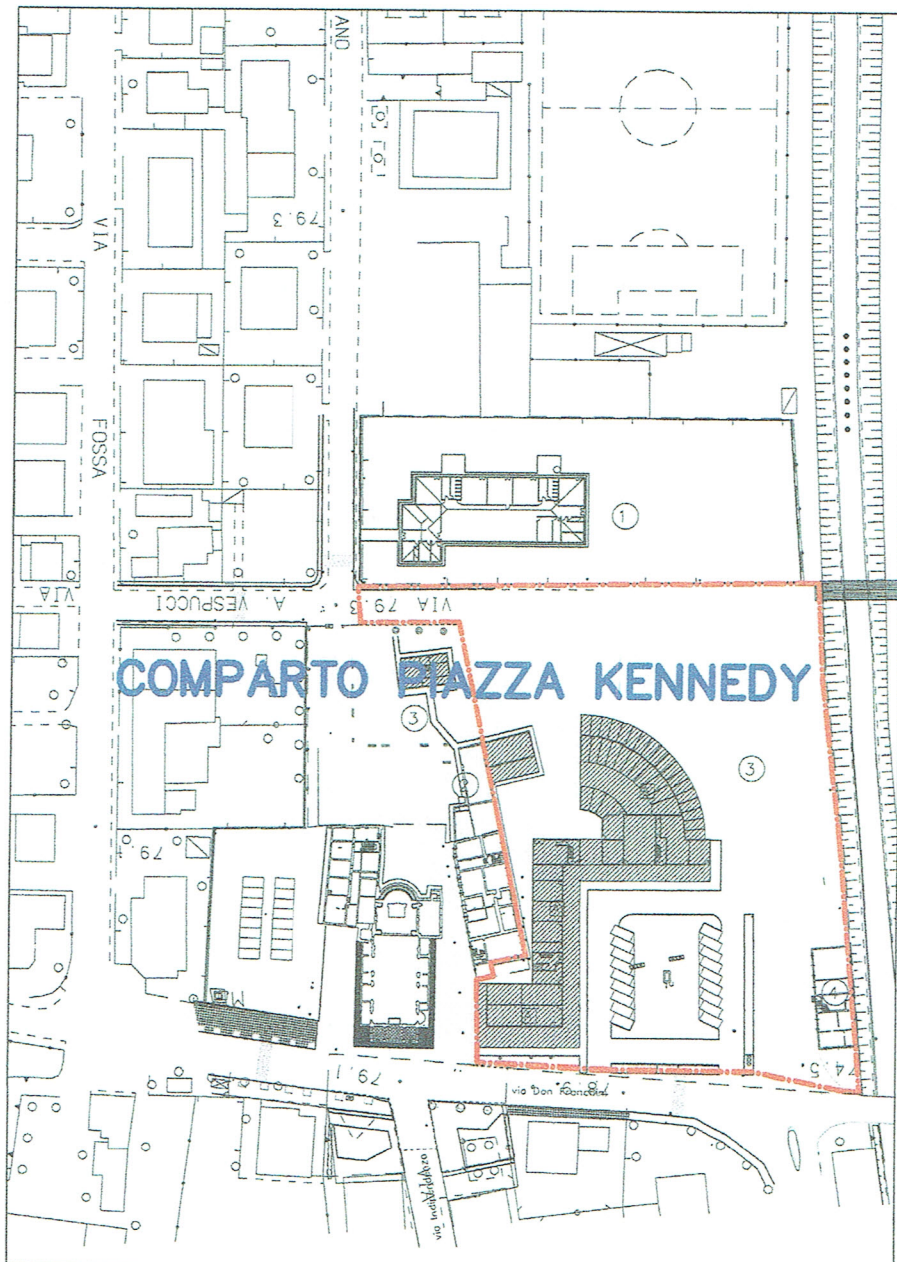
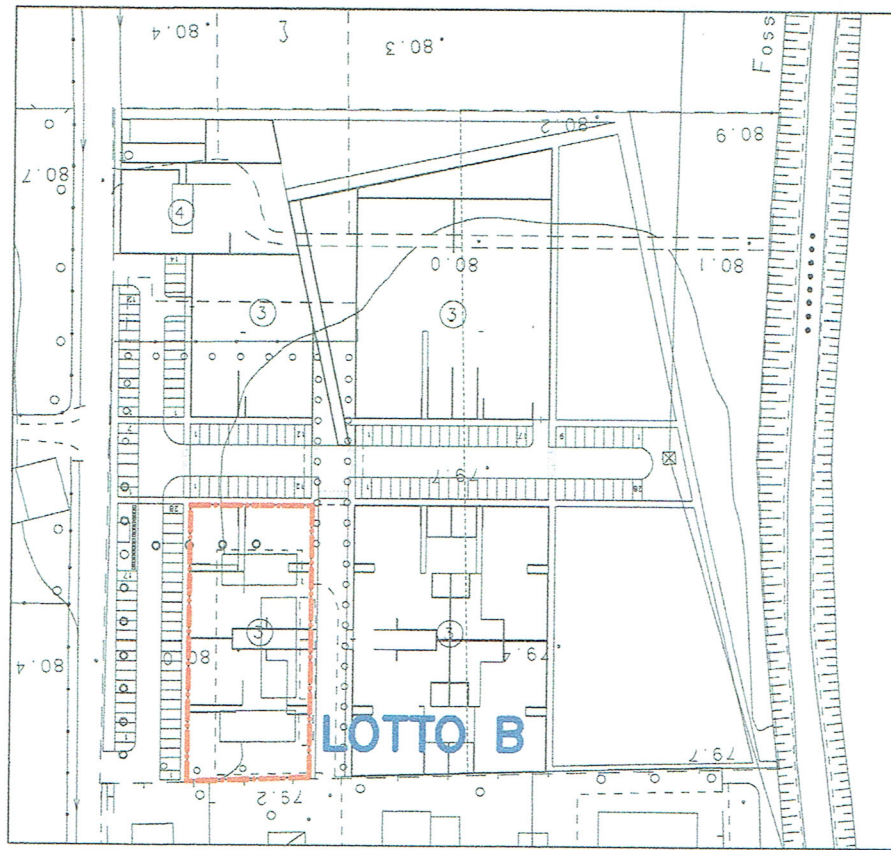
In particolare, dovranno essere recepite le prescrizioni di seguito riportate:

- Riduzione rischio sismico
Il titolo abilitativo edilizio delle opere di urbanizzazione dovrà contenere ulteriori e più approfondite indagini geotecniche e sismiche, come per altro indicato nelle NTA del PSC, in modo da definire in modo dettagliato le caratteristiche di resistenza meccanica del sottosuolo e delle azioni sismiche previste. Tali approfondimenti dovranno rispettare inoltre le prescrizioni contenute nella relazione geologica del PUA.
- Inquinamento acustico
 - l'uso residenziale dell'edificio più prossimo a via Don Franchini, individuato con R1 nella Valutazione di clima acustico, sarà necessariamente vincolato alla realizzazione della barriera di 2 m descritta nella sopradetta valutazione. In alternativa alla realizzazione della barriera, si dovrà prevedere per l'edificio R1 l'ipotesi dell'uso terziario;
 - in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, per gli edifici R2 e R3, dovrà essere elaborato un nuovo studio acustico al fine di valutare eventuali opere di mitigazione acustica che documenti il rispetto dei limiti della classe III per i piani 2 e 3 fuori terra, tra le quali anche l'adozione di requisiti acustici passivi.
- Sistema fognario
 - Prima di confermare lo scarico della rete acque bianche nel Torrente Fossa, in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione è necessario acquisire parere dell'Ente gestore regionale dello stesso al fine di valutare se sia necessario adottare sistemi di gestione delle portate di piena, secondo il principio di invarianza idraulica.
Gli elaborati da presentare per la domanda di concessione dovranno comprendere un elaborato grafico dei particolari costruttivi dello scarico, specificando in particolare il diametro della tubazione, la portata che si prevede di scaricare, ed eventuali interventi di protezione della sponda o del fondo alveo in corrispondenza dell'immissione. La documentazione dovrà anche essere corredata di una descrizione delle caratteristiche dell'area dal punto di vista delle superfici oggetto di trasformazione, da cui si evincano le superfici di nuova impermeabilizzazione con conseguente applicazione del principio di invarianza idraulica.
 - Dovrà inoltre essere chiesto nuovamente il parere a Hera spa per gli aspetti di competenza, previo recepimento delle prescrizioni espresse in sede di PUA e aggiornamento degli elaborati grafici.
- Demolizioni

- Prima della demolizione/ristrutturazione degli edifici esistenti all'interno del comparto, dovranno essere rimossi e correttamente smaltiti gli eventuali **materiali contenenti amianto**, sia a matrice compatta, che friabile (largamente utilizzati nel passato come isolanti in impianti di produzione calore, canne fumarie, etc.), nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M. 06/09/94, presentando il piano di lavoro per la loro rimozione, in base all'art.256 del D.Lgs.81/2008, all'ASL territorialmente competente. Sui materiali sospetti dovrà essere eseguita una verifica analitica e presentate le relative certificazioni.
- Dovrà essere verificata la eventuale presenza di **cisterne interrato**, utilizzate in passato per contenere combustibili per il riscaldamento; nel caso di esito positivo si dovrà procedere alla loro rimozione unitamente alle relative tubazioni.
- Al riguardo si ricorda inoltre che:
 - prima di procedere agli scavi dovrà essere data comunicazione ad ARPAE – Distretto Area Centro di Modena, Viale Fontanelli, 23 – Modena, Tel. 059/433611, con almeno 7 gg. Di preavviso, della data in cui verrà effettuata la rimozione;
 - successivamente dovranno essere inviati ad ARPAE:
 - ☐ dichiarazione di fine lavori,
 - ☐ certificazione analitica attestante le condizioni dei terreni/acque sotterranee sottostanti le tubazioni e i serbatoi interrati, con riferimento ai parametri di qualità espressi (CSC) in relazione alla destinazione d'uso dell'area (assimilabile a zone residenziali (colonna A) della Tabella 1 dell'Allegato 5 Titolo V Parte IV del D.Lgs.152/2006),
 - ☐ in caso di contaminazione dei suoli/ sottosuoli/ acque sotterranee si dovrà procedere alla bonifica del sito,
 - ☐ dovrà essere inviata ad ARPAE la documentazione relativa allo smaltimento dei fondami delle cisterne bonificate, delle cisterne stesse e dell'eventuale terreno contaminato.
- Dovrà infine essere verificato se all'interno del complesso siano presenti **pozzi scavati nel passato**; nel caso venissero rilevati, sarà necessario verificarne lo stato di conservazione e confermarne o meno l'utilizzo nel futuro assetto:
 - qualora si intendesse mantenerli in esercizio si dovrà segnalarne la presenza nelle tavole di progetto ed aggiornare la denuncia all'ex Servizio Tecnico di Bacino della RER, ora ARPAE-SAC;
 - qualora si intendesse dismetterli, si dovrà provvedere alla loro chiusura definitiva, secondo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art.35 del Regolamento Regionale n. 41/2001.

IL TECNICO





--- PERIMETRO DI COMPARTO

ALLEGATO A