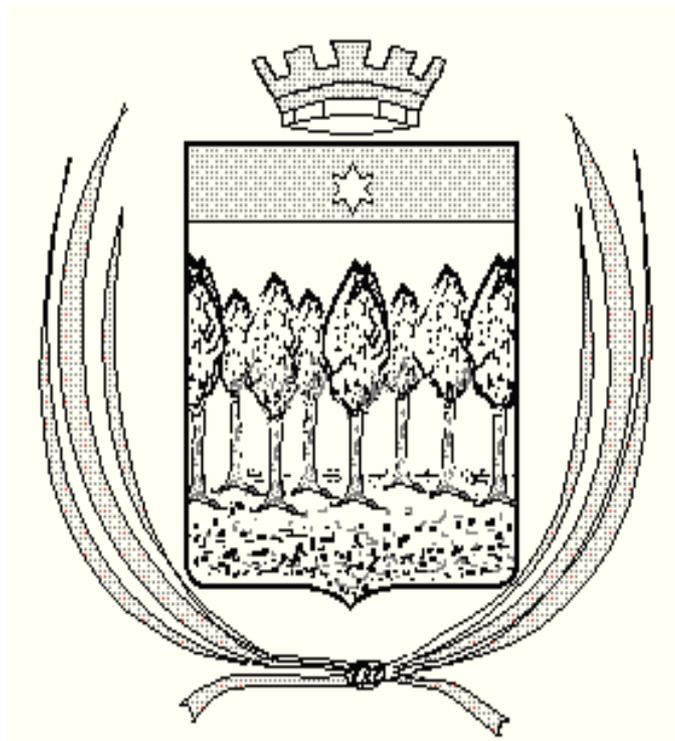


Provincia di Modena
COMUNE DI CAMPOGALLIANO



Piano Regolatore Generale
VARIANTE n. 5
RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI
MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE
Modifiche alla cartografia

Modificati in base alle osservazioni accolte

Redatta da
ing. IVANO LEONI
con la collaborazione di
geom. CINZIA GAZZOTTI

Ottobre 2006

Relazione di controdeduzioni

Le modificazioni al piano regolatore oggetto del presente provvedimento sono le seguenti:

1. modifica all'art. 50.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, relativo alla disciplina delle aree destinate a mitigazione ambientale di infrastrutture stradali, ferroviarie e idrauliche, introducendo la possibilità di realizzare serre, gazebo e attrezzature da giardino per rendere maggiormente fruibili le aree stesse da parte dei concessionari privati. Viene inoltre richiamata la disciplina delle Zone a Verde Pubblico per la realizzazione di attrezzature in caso di gestione diretta delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale;
2. modifica alla tavola 2 "Zonizzazione" e alla Tavola 4 "Classificazione del territorio agricolo", introducendo una Zona per attrezzature di Servizio Residenziali, disciplinata dall'art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione, nella zona di Saliceto Buzzalino, per la realizzazione di una struttura protetta per anziani, soggetta a intervento urbanistico preventivo.
3. Modifica all'art. 53 delle Norme Tecniche, introducendo – limitatamente all'area oggetto della presente variante – un rapporto di copertura Q pari al 50%, anche in considerazione del fatto che lo sviluppo della costruzione – prevista quasi totalmente al solo piano terra – avvicina la superficie coperta alla superficie utile, rendendo sovrabbondante il rapporto Q pari a 30% (che rimane comunque invariato) previsto per la generalità delle aree a servizi residenziali.

Con la presente variante, pertanto, un'area agricola estesa approssimativamente per 9.900 mq, adiacente a nord/est all'area residenziale realizzata nel 2003/2004, viene destinata in parte a Zona per attrezzature di Servizio Residenziali, classificata come Zona Omogenea G, Capo VI delle NTA del PRG, e in parte come zona destinata alla viabilità.

L'Amministrazione Comunale, infatti, ritiene opportuno realizzare un servizio di assistenza agli anziani non autosufficienti, sia residenti in struttura che ospitati in diurno, che interessi il bacino di utenza del territorio posto a Nord Ovest di Modena e i comuni limitrofi a Campogalliano.

Si intende realizzare una struttura che garantisca agli ospiti un elevato standard di assistenza e comfort abitativo, in modo da conservare le capacità fisiche, intellettive e sensoriali, oltre ai rapporti affettivi e relazionali tra le persone. Si prevedono attività occupazionali e ricreativo-culturali, rapporti con familiari ed amici con occasioni di incontro e socializzazione, al fine di mantenere e migliorare lo stato di salute e benessere dell'anziano ospitato.

Si organizzeranno gli spazi esterni con la creazione di un giardino per il soggiorno all'aperto degli ospiti della casa protetta, compatibilmente con le possibilità motorie di ciascuno.

L'Amministrazione Comunale, pur avendo scelto di acquisire parte della struttura della Casa Protetta di Soliera, con l'obiettivo di rispondere alle esigenze del servizio pubblico di assistenza per gli anziani non autosufficienti che hanno necessità di accedere al servizio, considera comunque positivamente la realizzazione della struttura in oggetto da parte di privati, rispondendo a esigenze assistenziali di una vasta area, e la cui collocazione ambientale e urbanistica si rivela congrua e adeguata.

Di seguito, la relazione di controdeduzioni alle osservazioni presentate, con la quale si introducono parziali modifiche alle norme di attuazione, recependo i pareri delle aziende sanitarie e della Commissione Qualità e Paesaggio, oltre che della Provincia di Modena.

OSSERVAZIONE N. 1

Presentata da: COMMISSIONE QUALITÀ ARCHITETTONICA E PAESAGGIO

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONI	Determinazioni
Si propone di inserire alcune integrazioni alla NTA relativa alle aree di mitigazione da gestire attraverso convenzione coi privati. Si ritiene opportuno regolamentare il rapporto di copertura e l'altezza massima delle strutture da realizzare sulle aree stesse.	Si accoglie, modificando in tal senso l'art. 50.1 delle NTA;	Accolta

OSSERVAZIONE N. 2

Presentata da PROVINCIA DI MODENA

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONI	Determinazioni
RELATIVAMENTE ALLA MODIFICA DELLE NORME TECNICHE SULLE AREE DI MITIGAZIONE TAV:		
Si sottolinea la necessità di controdedurre al parere di Arpa, in particolare relativamente all'opportunità di realizzare strutture da giardino in aree destinate alla mitigazione ambientale: la fruizione delle aree da parte di persone dovrà risultare compatibile con i livelli attesi/presenti dei campi elettromagnetici e coi valori limite previsti dalla norma per l'esposizione della popolazione	La norma già approvata in sede di Variante di Mitigazione (2001), prevedeva – all'art. 50.1, che “ <i>L'accesso sarà regolato da apposita ordinanza in caso di aree di pubblica proprietà e dalla stessa convenzione di cui al comma precedente in caso di proprietà privata. L'ordinanza e la convenzione dovranno tenere conto delle vigenti norme in materia di tutela dall'inquinamento acustico e dai campi elettromagnetici.</i> ”	Non accolta
Si sottolinea la necessità di controdedurre al parere di Ausl, in particolare relativamente alla necessità di riportare la individuazione cartografica dei corridoi di rispetto prescritti per la L.R. 30/2000	E' in fase di realizzazione il nuovo PSC, il quale sarà dotato di tutte le cartografie prescritte dalla normativa vigente	Accolta
RELATIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA PROTETTA A SALICETO BUZZALINO:		
In fase di progettazione esecutiva dovranno essere eseguite indagini più approfondite, per una corretta determinazione delle opere di fondazione; sempre in fase esecutiva si dovrà eseguire una prova specifica in grado di fornire valori di Vs30 idonei a valutare la risposta sismica locale	In sede di progettazione esecutiva per l'edificazione del fabbricato si verificherà quanto prescritto	Accolta
Data la presenza della falda freatica molto prossima al piano campagna, si sconsiglia la realizzazione di vani interrati	Si modifica la norma di PRG, prescrivendo che non è consentita la realizzazione di interrati	Accolta
Si sottolinea la necessità di controdedurre al parere di Arpa, in particolare relativamente all'opportunità di definire le classi acustiche delle aree territoriali interessate alla variante, prima dell'approvazione della variante stessa	Gli indici prescritti dalla DGR n. 2053 del 9.10.2001 sono stati valutati e considerata la probabile collocazione dell'area oggetto di variante in Zona 1, si è proceduto alle valutazioni e previsioni conseguenti, rispettando i criteri previsti dalla DGR.	Accolta parzialmente
Si sottolinea la necessità di controdedurre al parere di Arpa, in particolare relativamente all'opportunità di non sviluppare in altezza l'edificio e di realizzarlo con materiale che consentano un livello di 35 dBA all'interno delle stanze	Si modifica la norma di PRG, prescrivendo – per l'area “1 – Saliceto Buzzalino” il limite di edificazione dei soli pt e p1. Inoltre, in sede di progettazione esecutiva per l'edificazione del fabbricato si verificherà quanto prescritto	Accolta
Si sottolinea la necessità di controdedurre al parere di Arpa, in particolare relativamente all'opportunità di verificare l'adeguatezza della fognatura che riceve gli scarichi delle acque nere	La fognatura nera della frazione di Saliceto Buzzalino, e il relativo impianto di sollevamento, sono idonei non solo alla struttura in progetto, ma anche ai nuovi sviluppi urbanistici della frazione.	Accolta
Si sottolinea la necessità di controdedurre al parere di Arpa, in particolare relativamente all'opportunità di garantire l'applicazione dell'”invarianza	Si accoglie, modificando in tal senso la NTA	Accolta

idraulica” ed il recupero delle acque piovane ricadenti su aree incontaminabili per usi non pregiati (irrigazione ecc)		
--	--	--

PARERI DELLE AZIENDE SANITARIE

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI DI ARPA, e DI AUSL	controdeduzioni	determinazioni
Si rimanda alle osservazioni espresse dalla Provincia di Modena e alle relative controdeduzioni		

Modifiche alle norme di attuazione

Modificate a seguito delle osservazioni accolte

Testo vigente

Testo modificato o aggiunto

Testo controdedotto

ART. 50.1 - aree destinate a mitigazione ambientale di infrastrutture stradali ferroviarie e idrauliche.

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale di infrastrutture stradali, ferroviarie e idrauliche. In tali zone sono ammesse esclusivamente le opere indicate negli strumenti urbanistici o nei progetti di opere pubbliche approvati dall'Amministrazione comunale nei modi di legge. Tali opere hanno finalità di mitigazione dell'impatto sul territorio generato dalla realizzazione di nuove infrastrutture di interesse pubblico da parte del Comune o di Enti terzi;
2. Le aree di cui al presente articolo possono essere di proprietà pubblica o privata, come definito in sede di accordo procedimentale tra le parti;
3. Le gestione e manutenzione delle aree di cui al presente articolo sarà a cura dell'Amministrazione Comunale o di soggetti privati che stipulino con il Comune apposita convenzione;
4. Le aree di cui al presente articolo potranno essere aperte al pubblico. L'accesso sarà regolato da apposita ordinanza in caso di aree di pubblica proprietà e dalla stessa convenzione di cui al comma precedente in caso di proprietà privata. L'ordinanza e la convenzione dovranno tenere conto delle vigenti norme in materia di tutela dall'inquinamento acustico e dai campi elettromagnetici.
5. *E' consentita la realizzazione di serre, gazebo e attrezzature da giardino in caso di gestione delle aree da parte di privati, tramite convenzione stipulata ai sensi del comma 3 del presente articolo. La convenzione stessa dovrà contenere i patti e le specifiche tecniche relative alla realizzazione delle strutture di cui al presente comma, che dovranno in ogni caso essere funzionali alla fruizione dell'area da parte del concessionario, avere carattere precario e dovranno essere rimosse a cura del concessionario allo scadere dalla convenzione e in ogni caso a richiesta motivata dell'Amministrazione. La convenzione, da stipulare con il privato gestore dell'area, dovrà indicare in modo inequivoco i parametri massimi di altezza e copertura consentiti per la collocazione delle attrezzature di cui al presente comma. In ogni caso l'altezza massima prevista per tutte le aree di mitigazione non potrà essere maggiore di mt. 4.50, e il rapporto di copertura non potrà superare lo 0.20 (mq/mq).*
6. *Nel caso in cui le aree di cui al presente articolo siano gestite in via diretta dall'Amministrazione, si applica l' art.52 delle presenti Norme Tecniche "Zone a verde pubblico di quartiere o di complesso insediativo elementare".*

(...)

CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO (Zone omogenee di tipo G)

(.....)

art.53 - Zone per attrezzature di servizio residenziali

Le zone per attrezzature di servizio residenziali sono destinate alla realizzazione dei servizi di quartiere o di settore urbano elementare in diretta funzione delle residenze; appartengono a tale categoria di attrezzature:

- i servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) corrispondenti allo standard minimo di 7 mq./ab. previsto dalla legge regionale;

attrezzature di interesse comune quali:

- servizi religiosi |
- servizi culturali | a scala di quartiere o comunque sub-comunale
- servizi sociali |
- servizi assistenziali |

Tali attrezzature corrispondono allo standard minimo di 4 mq./ab. previsto dalla legge regionale.

- Servizi sportivi e ricreativi (verde attrezzato per il gioco dei bambini e sport dei ragazzi concorrente, insieme al verde pubblico di cui all'articolo precedente, alla formazione dello standard minimo di 10 mq./ab. previsto dalla legge regionale.

Nelle zone per attrezzature di servizio residenziali, il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo (P.P.) nell'ambito dei comparti di attuazione individuati dalle tavole del piano.

All'interno delle zone A e B l'individuazione delle zone per attrezzature di servizio riportate nelle tavole di piano hanno carattere vincolante per l'attuazione del P.R.G., mentre nell'ambito dei comparti di espansione le delimitazioni di tali zone hanno valore indicativo e sono riportate per dare un indirizzo alle previsioni dei piani urbanistici preventivi.

Dovranno comunque essere rispettate quantitativamente le previsioni del P.R.G.

Gli interventi per l'attuazione del piano nelle zone per attrezzature di servizio residenziali sono soggette all'applicazione dei seguenti indici:

- a) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq.;
- b) Parcheggi = indicati nelle tavole di P.R.G.;
- c) H = altezza massima = 14,50 ml;

- d) VI = indice di visuale libera = 0,5;
- e) Distanza minima dai confini = 5 ml.;
- f) Q = Rapporto massimo di copertura = *30% per la generalità delle zone;*
50% per la zona "1" Saliceto Buzzalino
- g) non è consentita la realizzazione di locali interrati.
- h) i fabbricati dovranno essere dotati di impianti per la raccolta delle acque piovane incontaminabili e per il loro riuso a scopi non pregiati (irrigazione ecc.). Il progetto della rete fognaria delle acque bianche dovrà rispettare il requisito della invarianza idraulica.
- i) per la zona 1 "Saliceto Buzzalino" è consentita solamente la realizzazione di edifici costituiti da piano terra e piano primo.