



Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
"CENTRO GUIDA SICURA DI MARZAGLIA" Z.E 1740

TavL

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

TESTO INTEGRATO CON LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED AI PARERI

Adottato con Del. di C.C. N.81 de 14-12-2008

Approvato con Del. di C.C. N.34 del 26-05-2008

PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PUBBLICA
“CENTRO GUIDA SICURA”
MARZAGLIA

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

L

Testo integrato con le controdeduzioni alle osservazioni ed ai pareri

COMUNE DI MODENA
SETTORE TRASFORMAZIONE URBANA E
QUALITA' EDILIZIA

Dirigente di Settore:
ing. Giovanni Villanti

Strumenti Urbanistici Attuativi
di Iniziativa Pubblica

Responsabile:
arch. Alessio Ascari
Progettista:
arch. Giovanna Palazzi
Collaboratori:
add. prog. Anna Tavoni

Progettisti esterni:

ARCHILINEA s.r.l.
Ad-Acta s.r.l.
dott. Ambrogio Lanzi
Geodes s.r.l.
Praxis Ambiente s.r.l.

CONTRIBUTI SETTORIALI

Comune di Modena
Settore Pianificazione Territoriale
Mobilità e Trasporti

Dirigente di Settore:
arch. Marco Stancari

Comune di Modena
Settore Risorse e Tutela Ambientale

Dirigente di Settore:

dr.ssa Nadia Paltrinieri

Collaboratori:

dr. Giuseppe Amorelli

dr. Alessandro Annovi

geom. Giovanni Bartoli

dr.ssa Daniela Campolieti

HERA Modena s.p.a.:

p.i. Fausto Ferri

SOMMARIO

Art. 1 - Campo di applicazione ed oggetto delle presenti norme.....	4
Le norme dei presenti articoli si applicano all'interno della Z.E. 1740, area 03; su parte di tale area, meglio identificata negli atti tecnici e grafici allegati, si costituisce il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica denominato "CENTRO GUIDA SICURA" di Marzaglia.....	4
Art. 2 - Contenuti ed elaborati del Piano Particolareggiato.....	4
Art. 3 - Dimensionamento e parametri urbanistico - edilizi.....	5
Art. 9 - Attuazione delle opere edilizie.....	15
Art. 10 - Norme finali.....	16

Art. 1 - Campo di applicazione ed oggetto delle presenti norme

Le norme dei presenti articoli si applicano all'interno della Z.E. 1740, area 03; su parte di tale area, meglio identificata negli atti tecnici e grafici allegati, si costituisce il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica denominato "CENTRO GUIDA SICURA" di Marzaglia.

Art. 2 - Contenuti ed elaborati del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato contiene le indicazioni di dettaglio per l'attuazione del programma edificatorio ed è costituito dai seguenti elaborati, in aderenza all'art. 31 della L.R. 20/2000, e successive varianti ed aggiornamenti, recepito all'art. 5.1 com. 4 del testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE:

- A) Schema di convenzione nel quale sia definito quanto previsto dalla L.R. sopra citata.
- A) Stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:5000 e della relativa Normativa delle Zone Elementari, delibera di approvazione di C.C. n. 16 del 25/02/2008.
- B1) Inquadramento urbanistico in scala 1:5000 / 1:2000 con l'individuazione dei vincoli urbanistici e la consistenza della pianificazione attuativa dell'area.
- C) Estratto catastale ed elenco delle proprietà in scala 1:2000 con l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici.
- D/E) Stato di fatto planimetrico ed altimetrico in scala 1:1000 con l'individuazione di un caposaldo da riferire alle curve di livello, il rilievo del verde ed i vincoli fisici del territorio.
- F) Documentazione fotografica.
- G1) Planimetria generale e profili di progetto in scala 1:1000/1:500
- G2) Stralci attuativi e dotazioni urbanistiche in scala 1:2000/1:1000
- H1) Tipologie edilizie 1° stralcio d'intervento in scala 1:1000
- H2) Tipologie edilizie 2° stralcio d'intervento in scala 1:1000
- I) [Relazione tecnica del progetto del verde](#)
- J-K) Schema degli impianti tecnici: acqua e gas, energia elettrica e rete telefonica, illuminazione pubblica, fognature e Scheda Idraulica in scala 1:2000.
- L) Norme urbanistiche ed edilizie per la corretta esecuzione del Piano.
- L1) Quadro di riferimento programmatico e ambientale
- M) [Valutazione previsionale di impatto acustico](#)
- N) Relazione illustrativa e di previsione di spesa.
- N1) [Relazione di controdeduzione alle osservazioni](#)
- O) [Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno integrata con relazione di fattibilità geologica in relazione alle azioni sismiche](#).

Art. 3 - Dimensionamento e parametri urbanistico - edilizi

L'area oggetto d'intervento è individuata catastalmente ai fogli **117** (mappali 87, 88, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 102, 103, 121, 123, 124, 125, 126, 154, 157, 159, 161, 163), **132** (mappale 160) e **167** (mappali 101, 103, 105, 107, 110, 145, 150, 155, 156, 157, 158, 159, 180, 181, 182, 185, 187, 188) di proprietà del Comune di Modena.

Non esistono contratti in essere sugli edifici compresi in tale area.

L'area è compresa nella tav. 4.17 della cartografia integrata PSC-POC-RUE dove risulta essere destinata a funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione (PSC).

L'area è interessata da un complesso sistema di vincoli e prescrizioni urbanistiche così in sintesi riassumibili:

- Per la tutela del sistema ambientale:

LIE – distanze di rispetto dagli elettrodotti (PSC-RUE).

Le dimensioni delle fasce di rispetto rappresentate nella cartografia di PRG sono indicative. Esse possono essere ulteriormente calcolate, per dimostrare il perseguimento dell'obiettivo di qualità, sulla base della L.30/2000 e della conseguente direttiva regionale.

Nel caso specifico, la linea di MT che riguarda l'area in esame è localizzata sulla via Pomposiana, quindi il relativo rispetto ricade interamente nell'area già interessata dal rispetto stradale.

Per quanto concerne la linea di alimentazione alle strutture dell'USL, attualmente servite dalla linea principale della via Pomposiana mediante una diramazione aerea, se ne prevede lo spostamento con l'interramento del tracciato in corrispondenza della nuova viabilità pubblica ricavata verso est con la conseguente riduzione della fascia di rispetto a 4,00 ml. per lato.

CIS - perimetri di tutela dei corpi idrici sotterranei (PSC).

Tale perimetro interessa la zona sud est dell'area d'intervento e non interferisce con alcuna opera edilizia, ma unicamente con una parte del circuito di guida.

La procedura di studio d'impatto ambientale, prevista all'art. 7.6 comma 3 del Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, *è stata svolta dai competenti uffici provinciali ed ha avuto un esito positivo condizionato al rispetto delle disposizioni contenute nel "Rapporto sull'Impatto ambientale" parte integrante della stessa delibera di approvazione della V.I.A. n.15/2008.*

PA2 - aree di protezione secondaria o allargata dei campi acquiferi(PSC).

Per effetto della recente attivazione del pozzo C4 del campo acquifero di Marzaglia una porzione dell'area su cui è prevista la costruzione del Centro di Guida Sicura di Marzaglia è assoggettata alle prescrizioni dell'art. 7.3 e 7.4 del Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE.

FF3 – aree per attrezzature connesse alle zone fluviali (PSC).

Questo perimetro individua le aree destinate allo sviluppo di attrezzature e servizi per le attività del tempo libero che comportano elevato impegno di superficie la cui progettazione è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

L'intero comparto è compreso all'interno di questo limite ed il presente P.P. ha lo scopo anche di curare particolarmente gli aspetti di inserimento paesaggistico.

- Per il sistema delle infrastrutture per la mobilità e delle dotazioni territoriali

AER1 – limite di 300 ml dal perimetro dell'aeroporto (PSC)

Da studi effettuati in precedenza, in occasione della definizione del P.P. "Aeroporto Marzaglia", dall'applicazione della normativa sovraordinata (L. 58/1963 e Normativa ICAO) a tale limite corrisponde un'altezza max edificabile di 45,00 ml, molto superiore a quella massima proposta dal progetto.

- Per la tutela dei siti d'interesse archeologico:

A1 – controllo archeologico preventivo (RUE)

Il vincolo coinvolge alcune delle opere di urbanizzazione in progetto.

Si renderà quindi necessario, in fase di preventiva approvazione del PUA e, comunque, anticipatamente all'esecuzione di tali opere, il coinvolgimento della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna e del Museo Civico Archeologico di Modena al fine di concordare le più opportune strategie d'intervento, così come previsto dal Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE.

- Per gli aspetti paesaggistici:

PTCP - L'area interessata ricade nell'Unità di Paesaggio n. 13 "Paesaggio dell'alta pianura occidentale" come definita dal vigente PTCP.

Il Settore Pianificazione Territoriale, Trasporti e Mobilità ed il Settore Ambiente hanno dichiarato l'intervento proposto coerentemente integrato nel paesaggio in cui si inserirà, quindi sostanzialmente conforme alla pianificazione comunale in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica (*vedi anche note sulla conformità urbanistica dell'intervento prot. 94939/07 e prot. 109644/07 espresse dal Settore Pianificazione Territoriale Trasporti e Mobilità in sede di V.I.A.*).

PAE – piano delle attività estrattive (POC)

L'area rientra completamente all'interno del perimetro di PAE - Polo Estrattivo 5.2, il cui Piano Particolareggiato è stato approvato con delibera di C.C. n° 140/1997 e modificato con delibera di C.C. n° 92/2003.

Alla previsione di PAE è stata data attuazione mediante l'approvazione della Convenzione a fini estrattivi del Polo estrattivo 5.2 avvenuta con delibera di G.C. n° 328/2004, nell'ambito della quale è avvenuta la coltivazione della cava, ultimata nel mese di marzo 2006. Il ripristino dell'area in base al Piano di Coltivazione e le altre opere di sistemazione finale si sono concluse il 20 giugno 2006.

Le attività di escavazione previste dal citato P.P. sono terminate e quindi il Polo Estrattivo 5.2 esaurito. *La procedura formale per l'eliminazione del relativo perimetro prevede l'aggiornamento del PIAE, strumento sopraordinato; detta procedura è stata avviata (vedi nota prot. n. 143382/06*

del Settore Ambiente), e si concluderà al termine del procedimento di variante generale al PIAE attualmente in fase di conferenza di pianificazione.

Questo complesso sistema di vincoli e prescrizioni urbanistiche viene ulteriormente approfondito e dettagliato all'interno delle diverse relazioni specifiche che formano parte integrante del presente P.P..

L'area viene ulteriormente definita alla tavola n° **1740** della Normativa Coordinata delle Zone Elementari, più precisamente nell'**area 03** di quest'ultima, disciplinata da POC con destinazione ad Attrezzature Generali, da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo, per attività aventi le seguenti destinazioni: B/1/4/5/6, C/4/6, D/2/3, E/1/3/4/9, G/1/4/6; ed altezza massima di 2p+pt. .

Eventuali destinazioni urbanistiche diverse sono consentite solo ed in quanto complementari alle attività ammesse e non potranno essere considerate separatamente da esse, *in particolare all'interno della superficie commerciale, in applicazione dell'art. 15.1 comm.3, è consentita la vendita di articoli attinenti al mondo dei motori e/o di promozione di prodotti tipici locali.*

La suddetta area è stata negli ultimi anni coinvolta da trasformazioni urbanistiche, vincoli normativi ed atti patrimoniali che con il presente Piano vengono recepiti e riordinati.

Strumenti urbanistici attuativi:

- P.P. "Aeroporto" Marzaglia approvato con delibera di C.C.n.275/1992
- P.P. Polo estrattivo 5.2 approvato con delibera di C.C. 140/1997 e succ. modifiche.
- P.P. "Area a servizi Caravan Camping Club Marzaglia" approvato con delibera di C.C. 35/1998 (che interessa l'area in esame unicamente in quanto gestisce un'area fuori comparto ricadente all'interno dell'area 03 in oggetto).
- P.P. "Bosco Fattoria" Marzaglia approvato con delibera di C.C.n.89/2000
- PEEP n. 49 "Marzaglia Est" approvato con delibera di C.C.n.159/2001

Aree vincolate:

- -Pineta a "pino strobo" fatta oggetto di tutela, ai sensi della L. 431/85, da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici dell'E.R. nel dicembre 1998._

Aree in uso:

- Gattile
- Residenza psichiatrica di Marzaglia
- Stazione di rilevamento atmosferico
- Centro polifunzionale di protezione civile

Tali indicazioni sono individuate graficamente nell'elaborato B1) del presente P.P.

Il perimetro dell'area d'intervento, così come individuato negli elaborati grafici, è desunto dall'accordo con la società Vintage srl, di cui alla delibera 2/2005 denominata "Accordo transattivo con Vintage srl", prot.gen:2004/170674-PA-, a cui si rimanda per gli aspetti patrimoniali.

Il Piano Particolareggiato in oggetto viene pertanto individuato come parte **A**, area **03**, Z.E. **1740**.

Nella seguente tabella 1 sono riportati i dati urbanistici relativi all'intero comparto ed ai diversi stralci funzionali dell'intervento.

TABELLA 1

DIMENSIONAMENT O	P.P. Centro Guida Sicura Marzaglia	Stralcio 1	Stralcio 2	Dotazioni territoriali richieste	Opere fuori comparto
Superficie Territoriale	mq 277.150	mq 244.755	mq 32.395	/	
Superficie Fondiaria	mq 250.305	mq 221.810	mq 28.495	/	
Superficie Aree U1	mq 10.345	mq 6.395	mq 3.900	/	mq 10.210
di cui : strade	mq.3.070	mq.3.070	/		
parcheggi	mq.7.275	mq.3.375	mq. 3.900		
Superficie Aree U2	mq. 16.500	mq. 16.500	/	mq. 10.200	
Superficie utile max.	mq 15.170	mq 3.750	mq 11.420	/	
Altezza max	ml 15,00	ml 15,00	ml 15,00	/	
Parcheggi (U1 + U2)	n. 291	n.135	n.156	n. 291	

Le superfici di seguito riportate conseguono a misurazioni grafiche da verificare in sede di frazionamento.

Gli stralci attuativi comprendono le seguenti attività

Stralcio 1:

- piste di guida sicura ed attività connesse*
- centro di guida sicura ed attività connesse (C/4)*
- pista di educazione stradale per bambini (C/4)*
- servizi alla pista (C/4)*
- urbanizzazioni primarie*

Stralcio 2:

- albergo (D/2)*
- aree espositive (B/6)*
- aree commerciali complementari alle attività consentite (C/1)*
- locali tecnici*
- altre urbanizzazioni*

Il presente P.P. prevede una distribuzione della dotazione di S.U. (Tot. mq.15.170) indicativamente così suddivisa:

- mq. 3.314 per la Guida Sicura vera e propria,*
- mq. 5.620 per le strutture alberghiere (albergo, ristorante, bar, sale congressi/riunioni),*
- mq. 2.457 per sedi espositive, noleggio autoveicoli,*
- mq. 3.761 per le funzioni commerciali complementari.*

A fronte di evidenti e comprovate necessità realizzative è possibile il trasferimento di quote di tali dotazioni specifiche secondo quanto disposto all'art. 9 delle presenti norme .

TABELLA 2

	Parcheggi	Parcheggi
--	------------------	------------------

DIMENSIONAMENTO DETTAGLIATO DELLA DOTAZIONE NECESSARIA DI POSTI AUTO	pubblici P.P. = n. 291	pertinenz. P765 = n. 209
1° STRALCIO	n. 135	/
C4 , scuola di guida sicura (*) (4,0 p.a./100mq S.U.)	n. 135	/
2° STRALCIO	n. 156	n. 209
D2 , strutture alberghiere 68 camere (1,5 p.a./camera)	n. 34	n. 68
B6 , sedi espositive (2,0 p.a./100mq S.U.)	n. 49	/
C1 , funzioni commerciali (2p.a./100mq S.U. max 400 mq. S.V.)	n. 41	/
(1p.a./ 30mq S.U. max 400 mq. S.V.)	/	n. 63
(2p.a./100mq S.U. max 800 mq. S.V.)	n. 32	/
(1p.a./ 18mq S.U. max 800 mq. S.V.)	/	n. 78

(*)Nel presente caso il calcolo della dotazione richiesta è basato unicamente sull'indice relativo alla sup. utile delle strutture edificate, non essendo valutabile nessun dato sugli impianti a raso relativo alle dotazioni di analoghi impianti esistenti.

Dalla previsione esplicitata durante la V.I.A. si è calcolata la presenza contemporanea di un massimo di 60 utenti della scuola durante il normale svolgimento delle attività. Tale contributo può essere considerato all'interno del criterio di complementarietà d'uso normalmente applicabile in situazioni analoghe.

Art. 4 - Prescrizioni urbanistiche

I seguenti punti costituiscono prescrizioni vincolanti per la realizzazione dell'intervento.

- 1) Un accesso al comparto è individuato sulla via Pomposiana, mentre l'accesso principale viene realizzato a sud del comparto mediante l'esecuzione di una viabilità ordinaria in luogo della strada oggi utilizzata come viabilità di cantiere alla cava.*
- Deve essere garantita l'accessibilità carrabile pubblica dalla via Pomposiana, nonché l'alimentazione dell'energia elettrica ed altri sottoservizi, agli edifici sede di Residenza Psichiatrica localizzati a Sud-Est dell'area d'intervento che attualmente sono collegati alla via Pomposiana tramite uno stradello di servizio, che attraversa il comparto, del quale si prevede lo smantellamento.
- Le aree a bosco devono essere preservate; la progettazione del nuovo sistema del verde deve ricercare motivi di integrazione e di collegamento con le due aree a bosco esistenti.
- All'interno del comparto deve essere prevista una rete fognaria di tipo separato per le acque nere e le acque meteoriche con recapiti distinti. Per le acque nere si prevede il recapito a spinta al collettore di Marzaglia Nuova poi al depuratore di Marzaglia; così anche per le acque di prima pioggia. Per le normali portate meteoriche, essendo il bacino a rischio idraulico, data l'altimetria della zona e la notevole estensione delle superfici impermeabilizzate (circa 9 ha), è necessario uno studio particolareggiato di invarianza idraulica, da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, che preveda la realizzazione di una o più vasche di laminazione a cielo aperto.
- Per quanto riguarda la protezione degli acquiferi, dovuta per la presenza nell'area di confini di zone di tutela estremamente sensibili (campi acquiferi, C.I.S.), dovranno essere adottate, in riferimento alle specifiche opere da realizzare, tutte le cautele progettuali ed esecutive per evitare interferenze

con gli acquiferi sotterranei e per lo smaltimento delle acque superficiali. Ad ulteriore garanzia, infine, dovrà essere prevista l'installazione, all'interno del comparto, di uno o più piezometri di monitoraggio ad integrazione della rete esistente controllata dal gestore del servizio acquedottistico.

- 6) L'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche previste dal progetto del circuito deve avvenire mediante l'accumulo di acqua piovana o l'utilizzo di acqua di tipo industriale. Non è consentito l'utilizzo di acqua proveniente dall'acquedotto per usi diversi da quello civile.
- 7) Per quanto riguarda l'alimentazione dell'energia elettrica occorre prevedere l'installazione di una nuova cabina in prossimità dell'ingresso da via Pomposiana del nuovo intervento con posizionamento della linea di MT su strada pubblica.
- 8) Per quanto riguarda l'alimentazione gas e acqua i recapiti sono sulla via Pomposiana.
- 9) E' consentito lo spostamento della stazione di rilevamento atmosferico in altro luogo all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato.

Art. 5 - Prescrizioni particolari

Altre specifiche prescrizioni e precisazioni sono contenute nei vari pareri espressi sul P.P. dai diversi enti competenti come di seguito riportato:

- 1) *Il parere provinciale, in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, espresso ai sensi dell'art. 37 della L.R. 31/2002 e s.m. ha avuto esito favorevole come di seguito riportato:*

Le delimitazioni cartografiche riportate negli elaborati della variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di adeguamento in materia di dissesto idrogeologico, ai piani di Bacino Fiumi Po e Reno, evidenziano l'assenza di vincoli territoriali per la destinazione d'uso ai fini edificatori dell'area oggetto del PUA: Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Centro Guida Sicura – Marzaglia" in comune di Modena.

Le analisi geognostiche e territoriali riportate nella relazione del giugno 2006, redatta da Settore Ambiente – Servizio Risorse e Territorio Comune di Modena, a firma del Dr. M. Magnani e Dr. A. Annovi, documentano la caratterizzazione geologico-geotecnica idrogeologica dell'area interessata dal Piano Particolareggiato "Centro Guida Sicura – Marzaglia" facendo riferimento a 10 sondaggi a carotaggio continuo, 10 prove penetrometriche dinamiche e 22 saggi con escavatore, che hanno esaminato i primi 10 m dal piano campagna, dei quali non è prodotta ed allegata alcuna certificazione .

In riferimento alla caratterizzazione litostratigrafia sono presentate due colonne litologiche che descrivono le caratteristiche litogranulometriche sino a -16 e -13 m dal piano campagna identificando due verticali litostratigrafiche alle quali sono correlati due distinti profili che hanno portato alla suddivisione litotecnica del sito esaminato in due ambiti, rispettivamente indicati come zona 1 e zona 2.

L'analisi idrogeologica relativa alle variazioni stagionali dei valori di soggiacenza, redatta in base ai dati della rete provinciale dei pozzi di controllo, riferita al periodo 1988-2002 e 1994-2001, denota

un' escursione del livello statico di oltre 6 m con quote di massimo individuate ad una profondità corrispondente a -12 m dal piano campagna.

Le indagini geognostiche sono state correlate ad una prospezione sismica in foro con metodo down hole effettuata circa a 9,0 km di distanza (P.zza Roma) dal sito in esame. In riferimento a detta prospezione è stata identificata la categoria del suolo di fondazione, che attribuisce il profilo litostratigrafico – sismico locale alla categoria C.

In considerazione delle indicazioni contenute nella deliberazione di Giunta Regionale n. 1677/2005 che, in questa fase, per i comuni di pianura a bassa sismicità - zona 4 e zona3 - non prescrive particolari analisi di approfondimento per quanto riguarda le condizioni di pericolosità sismica locale ed in riferimento alla dichiarazione di idoneità del sito per destinazioni d'uso a fini edificatori relativamente alle caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeologiche, relazione del giugno 2006 a firma del Dr. M.Magnani e del Dr. A.Annovi, risulta che la documentazione geologico – tecnica allegata al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica è assentibile.

In rapporto alle indagini geognostiche e geofisiche considerate, si riscontra che il riferimento ai parametri della verticale sismostratigrafica, assunta come rappresentativa, è correlato ad una prospezione sita a 9 Km. di distanza.

Tale indagine ha esaminato una successione litologica nei primi 18 metri del sottosuolo diversa da quella che caratterizza l'area oggetto del P.I.P.P. Centro Guida Sicura – Marzaglia. Ne consegue che sussiste un grado di attendibilità molto basso per quanto riguarda la caratterizzazione del sito di Marzaglia.

Oltre a ciò non è specificato chiaramente se le valutazioni relative alle verifiche di stabilità considerano la presenza di sollecitazione sismica ed inoltre non risultano allegate le certificazioni delle indagini geognostiche effettuate nel sito.

Per la fase di progettazione definitiva – esecutiva, in riferimento a quanto sopra esposto e considerando che l'intervento è destinato ad elevata fruizione pubblica e quindi attribuibile alla classe 2 (art. 2.5 NTC – D.M. 14/09/05) si prescrive che l'analisi geologico tecnica e sismica sia integrata da adeguate indagini che consentano di definire in modo attendibile l'azione sismica locale e la determinazione degli effetti di sito in ottemperanza alle prescrizioni del DM 14-09-2005.

- 2) *Il parere ambientale espresso sul P.P. da ARPA ha avuto esito favorevole con le prescrizioni riportate nel “Rapporto sull’Impatto Ambientale” e con le seguenti precisazioni:*
- relativamente al primo stralcio attuativo dovranno essere predisposte una o più aree destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani o assimilabili, favorendo la corretta gestione anche durante le manifestazioni temporanee.*
 - Relativamente al secondo stralcio attuativo, in sede di progettazione esecutiva delle strutture alberghiere e commerciali, dovrà essere prevista:*
 - la separazione delle acque bianche da quelle nere e dalle acque di piazzale;*

- *la costruzione di un sistema di trattamento (almeno primario) delle acque nere prima dell'immissione nella pubblica fognatura;*
 - *un dispositivo di accumulo delle acque bianche che assicuri la laminazione degli eventi meteorici secondo il principio dell'invarianza idraulica.*
 - *In sede progettazione esecutiva dovrà essere verificato il dimensionamento delle condotte in relazione alla dotazione idrica potabile giornaliera comunemente adottata, valutando anche i contributi necessari per l'area ricettiva e commerciale.*
 - *anche il sistema fognario di questa area dovrà essere realizzato, per la linea delle sole acque nere, utilizzando condotte a doppia camicia ispezionabili.*
 - *Il progetto esecutivo dovrà altresì prevedere l'utilizzo delle tecnologie finalizzate alla massima riduzione dei consumi idrici, come da indicazioni riportate all'art.42 C comma 2 lett.b.1.1 della Variante al PTCP in attuazione del PTA e coerentemente con le indicazioni dei "requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della D.G.R. 21/2001 e di cui all'art. 33 comma 2 della L.R. 31/02.*
 - *Qualora i progetti esecutivi degli edifici dovessero prevedere configurazioni e tipologie di impianti tecnologici diverse da quelle assunte nello studio di impatto acustico presentato a corredo della VIA, questi ultimi dovranno essere corredati da specifiche "Relazioni previsionali di impatto acustico" così come previsto dall'art.8 c.4 L.447/95, dall'art.10 L.R.n.15/2001 e secondo la DGR 673/05. Nelle valutazioni dovrà essere verificato il rispetto dei limiti assoluti di zona e differenziali presso i ricettori più esposti; dovranno inoltre essere documentate le eventuali opere di mitigazione acustica che si rendessero necessarie.*
 - *Dovranno essere predisposte una o più aree destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani;*
 - *E' fatto divieto anche in quest'area di interrare cisterne di qualsiasi dimensione per lo stoccaggio di idrocarburi o altre sostanze potenzialmente inquinanti per le acque sotterranee.*
- 3) *Il parere ambientale espresso sul P.P. da AUSL condivide le osservazioni/prescrizioni del precedente parere ARPA ed esprime esito favorevole con le prescrizioni riportate nel "Rapporto sull'Impatto Ambientale" e con le seguenti precisazioni:*
- *Considerata la stima di traffico indotto che attraverserà l'abitato di Marzaglia, al fine di contenere i disagi per la popolazione in termini di inquinamento acustico ed atmosferico, occorrerà prevedere, in occasione delle manifestazioni sportive , una viabilità alternativa all'attraversamento della frazione da parte dei veicoli diretti all'impianto sportivo*
 - *In riferimento al campo acquedottistico idropotabile, la centrale di Marmaglia, il cui pozzo più vicino all'area è quello di più recente realizzazione (C4), posto ad una distanza di circa 220 m dal limite nord dell'area d'intervento, mentre gli altri pozzi (C1, C2, e C3) si trovano ad una distanza compresa tra un minimo di circa 745 m (C3) ed un massimo di 1.600 m (C1), in sede di VIA è stata fatta un'analisi del rischio di inquinamento delle acque sotterranee, individuando una serie di soluzioni tecniche e di mitigazioni finalizzate a garantire la tutela della risorsa idrica sotterranea. Si richiamano fra le altre le seguenti prescrizioni:*

- *al fine di conseguire la massima tutela nei confronti di rischi potenziali derivanti da dispersioni localizzate superficiali di inquinanti, dovranno essere rese impermeabili le vie di fuga della pista,*
 - *come già segnalato da ARPA, il sistema fognario dovrà essere realizzato utilizzando condotte a doppia camicia ispezionabili da applicare solo nella linea delle acque nere.*
 - *I laghetti ed i bacini di laminazione dovranno essere sottoposti a periodiche operazioni gestionali tali da evitare l'impaludamento, la proliferazione di animali e di zanzare tigre. In particolare:*
 - *i bacini di laminazione che si prevede debbano essere svuotati, dovranno essere realizzati in modo tale che ciò avvenga entro 72 ore dall'evento meteorico.*
 - *in merito ai previsti laghetti artificiali con funzione di arredo, occorrerà adottare soluzioni tecniche per evitare il diffondersi della zanzara tigre, quali ad esempio il mantenere l'acqua in buone condizioni di ossigenazione e l'introduzione di pesci larvivori, come i pesci rossi o le gambusie, che nutrendosi di larve e pupe sono in grado di contenere il proliferare dell'Aedes albopictus.*
 - *infine per i bacini che saranno funzionalmente connessi all'attività di guida sicura, in cui verrà stoccata acqua che si stima non presenti soluzioni idonee alla vita animale, si dovranno prevedere, oltre alla periodica manutenzione, idonee campagne di lotta antilarvale con b. thuringensis o sistemi equivalenti, in particolare durante il periodo ritenuto produttivo in termini di focolai larvali (aprile-ottobre).*
 - *Per quanto riguarda le strutture ricettive e commerciali complementari, in sede di progettazione esecutiva inoltre:*
 - *dovrà essere verificato il dimensionamento delle condotte, ottenendo il nulla osta dell'Ente gestore del servizio di fognatura e acquedottistico, in relazione alla dotazione idrica potabile giornaliera comunemente adottata (considerando l'affluenza di spettatori agli eventi sportivi, e gli abitanti equivalenti in riferimento all'utenza dei ricettori alberghieri e commerciali).*
 - *dovranno essere predisposte una o più aree destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani, coerenti e necessarie al sistema adottato.*
 - *Considerata la tipologia degli edifici, per consentire adeguati livelli di confort abitativo, si ritiene opportuno che la progettazione definitiva debba contenere specifica relazione tecnica in merito agli standard di protezione acustica di cui al DPCM 5.12.1997.*
 - *In relazione alla prevista struttura dedicata ai bambini, si ribadisce che non potranno essere svolte attività scolastiche o di baby parking, all'interno dell'area dell'impianto, durante le esibizioni con vetture sportive, in considerazione dei livelli di rumore e di inquinamento atmosferico previsti nello Studio di Impatto Ambientale.*
- 4) *La conclusione del procedimento di V.I.A. non ha compreso il nulla osta all'effettuazione di scavi in un'area sottoposta a vincolo di controllo archeologico preventivo, pertanto le autorizzazioni necessarie ad effettuare gli scavi dovranno essere acquisiti da parte della Società Vintage nel corso dei procedimenti autorizzativi successivi. In particolare la Soprintendenza per i Beni*

Archeologici dell'Emilia Romagna stabilisce che il rilascio del nulla-osta sia condizionato alla realizzazione di indagini archeologiche preventive sia nelle aree per le quali la presenza di resti archeologici è già nota, sia in quelle non ancora indiziate in tal senso, ma coinvolte da operazioni di sbancamento. Tale controllo archeologico preventivo dovrà essere condotto, sotto la direzione scientifica della stessa Soprintendenza, da ditte specializzate in scavi archeologici.

Art. 6 - Indirizzi di progettazione

I seguenti punti costituiscono indirizzi per la progettazione esecutiva dell'intervento.

- a) Le aree non edificate sono vincolate a rete stradale e parcheggi, percorsi, verde e spazi di *pertinenza* degli edifici come indicato negli elaborati di progetto. Tali aree di uso collettivo devono essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta pedonale, ricercando soluzioni che ne favoriscano la fruibilità anche da parte dei bambini, con l'osservanza delle norme del codice della strada e di quelle relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- b) Le opere relative alle aree destinate alla viabilità, nonché le opere di urbanizzazione primaria, saranno definite da progetti specifici e concordati con i competenti uffici comunali; le tavole relative ai sottoservizi saranno viste da Hera Modena s.r.l. nonché da eventuali altri enti interessati agli aspetti di loro competenza.
- c) La sistemazione delle aree verdi, rimozioni e/o piantumazioni di alberature, dovrà adeguarsi ad un progetto complessivo, sulla base della "Relazione tecnica del progetto del verde" allegata al presente Piano, da sviluppare in collaborazione con i competenti uffici del Settore Ambiente. Tale progetto dovrà contenere inoltre il programma di manutenzione delle aree medesime.
- d) Le eventuali opere di mitigazione acustica, che dovessero rendersi necessarie dovranno essere definite da progetto specifico da concordare con i competenti uffici comunali.
- e) Per quanto riguarda l'impiantistica dell'intervento è raccomandata l'introduzione di impianti e tecnologie specificamente mirati al risparmio energetico ed alla produzione ed utilizzo di risorse energetiche rinnovabili. Ai fini del risparmio idrico si tende a favorire la raccolta delle acque meteoriche, convogliandole in appositi serbatoi, ed il loro riutilizzo per fini non potabili.

Art. 7 - Modalità d'attuazione

Il presente strumento urbanistico attuativo viene approvato in seguito all'ottenimento dell'esito favorevole del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale, delle opere in esso contenute, avvenuto con deliberazione della Giunta Provinciale n 15 del 15/01/2008.

Tale valutazione positiva, espressa dalla Conferenza dei Servizi, è condizionata al rispetto di alcune prescrizioni contenute nel Rapporto sull'impatto ambientale, allegato alla stessa delibera di approvazione, che sono state integralmente riportate nell'elaborato N1 "Relazione di

controdeduzioni alle osservazioni " del presente Piano ed inserite come clausole particolari nell'art.11. dell'elaborato A " Schema di Convenzione ".

I parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione dell'intero comparto sono quelli riportati nelle presenti norme e negli altri elaborati costituenti il Piano Particolareggiato denominato "Centro Guida Sicura" di Marzaglia.

Il Piano, che sarà realizzato per stralci funzionali come individuati negli elaborati G2) H1) e H2) nonché al precedente art. 3, *prevede, in un primo stralcio, la realizzazione di un sistema di piste di "guida sicura" e dell'anello esterno oltre alle attività ad esse correlate (centro di guida sicura, autorimesse, uffici a servizio delle attività della pista, primo soccorso e pista di educazione stradale per bambini)* complete della relativa viabilità di accesso e delle necessarie dotazioni territoriali. Sarà inoltre compresa nel primo stralcio la realizzazione della viabilità di accesso, nonché dei sottoservizi ad essa correlati, alla residenza psichiatrica.

In un secondo stralcio saranno realizzati gli edifici al contorno per le attività ricettive, ricreative, espositive e commerciali secondo le modalità previste all'art.3 del presente testo.

La realizzazione del primo stralcio è prioritaria e propedeutica rispetto al secondo stralcio.

Il Piano ha validità decennale dalla sua approvazione.

Art. 8 - Attuazione delle opere di urbanizzazione

La proposta progettuale indica come accesso principale all'area la strada finora utilizzata per lo sfruttamento del Polo Estrattivo 5.2, con innesto diretto dalla Provinciale n. 15, oltre ai due ingressi secondari localizzati sulla via Pomposiana.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata alla stipula della convenzione e all'approvazione dei relativi progetti esecutivi.

L'attuazione delle medesime potrà avvenire per stralci funzionali, così come individuati negli elaborati G2), H1) e H2) del presente P.P., ed in base al programma edificatorio concordato con l'Amministrazione Comunale.

I progetti esecutivi specifici relativi alle reti esercite (acqua, gas energia elettrica ed illuminazione pubblica) ed alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, devono essere visti da Hera Modena spa, nonché da eventuali altri enti interessati agli aspetti di competenza.

Art. 9 - Attuazione delle opere edilizie

Per la realizzazione di quanto previsto nella parte destinata all'edificazione deve essere presentata domanda di permesso di costruire.

Data la grande complessità dei corpi edilizi da realizzare si assume che, in sede di rilascio dei permessi di costruire dei singoli interventi, possono essere apportate lievi modifiche alle indicazioni dello strumento urbanistico attuativo relativamente alla sagoma ed alla volumetria degli stessi, senza che ciò ne costituisca Variante, fermo restando i parametri complessivi previsti in termini di superficie utile, di dotazione di standard e di posti auto; ed il mantenimento dello schema

distributivo, degli accessi e del verde.

In particolare i progetti esecutivi dovranno essere conformi a quanto previsto nelle tavole del gruppo H) e non dovranno modificare, in fase attuativa, quegli aspetti del progetto che contribuiscono a determinare le caratteristiche dello spazio pubblico/di uso pubblico, più esattamente:

- *accessi carrabili e pedonali,*
- *sistema del verde,*
- *soluzioni di progetto relative al superamento delle barriere architettoniche ed al rispetto del criterio delle accessibilità delle aree pubbliche e di uso pubblico,*
- *volumetria dell'edificio.*

Per quanto riguarda specificatamente il centro di educazione stradale per bambini si assume che, in fase di progettazione esecutiva, in seguito a comprovate valutazioni strutturali relative alla casa colonica destinata ad ospitarlo, potranno essere modificate le soluzioni compositive dell'intervento nonché valutata la sua collocazione in un nuovo edificio senza costituire Variante al P.P.

In merito alla superficie utile complessiva del comparto è consentita una tolleranza massima del 5%, nonché la possibilità di trasferimento di quote della stessa fra le diverse destinazioni funzionali *previste dal POC, mentre le superfici relative alle destinazioni complementari sono da considerare dei limiti massimi.*

In fase attuativa, in relazione a comprovate ed intervenute necessità ed esigenze è ammessa nelle misure lineari una tolleranza massima di scostamento pari all'1%, nelle misure sul piano orizzontale, e al 2%, nelle misure sul piano verticale, e comunque non oltre cm. 30 in valore assoluto.

Art. 10 - Norme finali

Per quanto non specificato nei precedenti articoli, nella relazione e negli elaborati grafici che costituiscono il presente Piano Particolareggiato, si rimanda alla osservanza del testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE ed alla vigente legislazione urbanistica regionale e statale in materia.