

## Comune di Medolla – Provincia di Modena

### PUA “COMPARTO TRE TORRI NORD” RELATIVO ALL'AREA SITA NEL COMUNE DI MEDOLLA, VIA Statale 12 – Richiedente BIOMEDICA s.r.l.:

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

#### PROVINCIA DI MODENA Protocollo N.0001417/2023 del 07/02/2023

1).

il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 39 in riferimento all'area situata ad est del comparto e classificata come “zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale”. Per la medesima area si richiama inoltre il rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 10 e 57 delle NTA del PSC di Medolla e dell'art. 54 del RUE vigente.

L'art. 49 della Variante al PRG 2005, che ha previsto l'inserimento del presente comparto all'interno del Piano prevedeva: “nel comparto è consentito unicamente l'insediamento di attività di ricerca, sviluppo e formazione professionale. Potranno essere insediati locali ad uso “camera bianca” per una superficie non superiore a mq 600 e laboratori biomedicali di assemblaggio, a condizione che non producano scarichi industriali ed emissioni in atmosfera”.

Nelle Norme tecniche di attuazione del PUA (art. 6) viene indicato invece che “funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti sono consentiti a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari, ovvero maggiori dotazioni in rapporto al carico urbanistico relativo alle funzioni e agli usi”.

Inoltre, all'art. 4 comma 3 delle NTA del PUA viene indicato che “non costituiscono varianti al piano variazioni alle destinazioni d'uso ammesse”.

Nella Valsat, inoltre, al cap. 1 viene indicato che “al momento della redazione del presente documento la proprietà non ha definito le tipologie di attività che si insedieranno”.

2) Si chiede di garantire la conformità con l'art. 49 del PRG in riferimento alla tipologia di attività insediabili nel comparto e si chiede pertanto di ristabilire coerenza tra le suddette norme e gli elaborati del PUA, stralciando le indicazioni contrastanti riportate nelle NTA del PUA.

**CONTRODEZIONE: Accolta.**

Viene espunto il comma 2 dell'art. 6 delle NTA come segue:

~~2. Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti sono consentiti a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari, ovvero maggiori dotazioni in rapporto al carico urbanistico relativo alle funzioni e agli usi.~~

2).

In riferimento alle dotazioni di parcheggi pertinenziali “riservati” e “di uso comune” individuate all’art. 7 comma 4 delle NTA del PUA si rileva che viene indicata la possibilità di realizzare i parcheggi in appositi edifici multipiano fino alla concorrenza della dotazione minima, senza che tali superfici possano essere conteggiate come superfici utili o accessorie. Dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica allegati al PUA non si evince la volontà di realizzare parcheggi pertinenziali in strutture multipiano, né tantomeno la localizzazione di tali fabbricati all’interno del comparto.

**3) Si richiamano gli art. 62 e 64 del RUE vigente in riferimento alla quantificazione ed alle caratteristiche degli spazi da destinare a parcheggio pertinenziale e si chiede di garantire la conformità al PRG. Nel caso in cui la stessa sia verificata e si preveda la realizzazione di parcheggi pertinenziali in strutture multipiano si prescrive di individuare la localizzazione e le caratteristiche di tali fabbricati ed integrare di conseguenza la Valsat, individuando le eventuali opere di mitigazione dell’impatto ambientale e paesaggistico. Inoltre, l’indicazione di non computare tra le Superfici accessorie gli spazi destinati alla sosta dei veicoli non risulta conforme con le Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell’allegato II della DGR 922/2017 e ss.mm.ii.**

**CONTRODEZIONE: Accolta.**

All’Art.7 comma 4 delle NTA del PUA si espunge la seguente frase:

~~I parcheggi pertinenziali potranno essere anche realizzati in appositi edifici multipiano fino alla concorrenza della dotazione minima, senza che le superfici dei parcheggi così realizzati possano essere conteggiate come Superfici Utili o accessorie.~~

**3).**

In riferimento alle NTA del PUA si rileva che l’art. 4 comma 3 prevede la possibilità di variazioni della superficie permeabile indicata nell’elaborato U.05 del piano. Si evidenzia inoltre un refuso all’art. 9 delle suddette NTA, dove viene indicata tra le opere di urbanizzazione primaria “l’adeguamento e il completamento oltre alla cessione di via Galletta compreso l’innesto su via Lasie”: non si trova riscontro di tali strade negli elaborati del piano.

**4) Si ricorda che variazioni alle superfici permeabili sono consentite unicamente nel rispetto dell’indice di permeabilità fissato dalle norme di PRG e si chiede pertanto di integrare le NTA in questi termini in sede di approvazione del PUA, provvedendo alla correzione del refuso indicato sopra.**

**CONTRODEZIONE: Accolta.**

All’Art.9 comma 1 delle NTA del PUA si espunge la seguente frase:

~~— l’adeguamento e il completamento oltre alla cessione di via Galletta compreso l’innesto su via Lasie.~~

All’art. 4 comma 3 delle NTA del PUA si espunge la seguente frase:

~~g) variazioni della superficie permeabile indicata nell’elaborato U.05 del Piano;~~

**4).**

In riferimento all’attuazione ed al convenzionamento del presente PUA

**5) Si richiamano le disposizioni di cui all’art. 4 della L.R. 24/2017.**

**CONTRODEDUZIONE: Accolta.**

Comune di Medolla

PUA - COMPARTO PRODUTTIVO TRE TORRI NORD – Proposta di Controdeduzione alle Osservazioni pervenute

La legge Regionale a proposito della esecuzione e del convenzionamento dei PUA all'art.4 recita come segue:

*.... La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi.*

Ne discende che per ottemperare i termini di legge occorre modificare lo schema di convenzione nel seguente modo:

**All'inizio dell'Art.9 dello Schema di Convenzione del PUA viene aggiunto il seguente Capoverso:**

*I permessi di costruire per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione del PUA dovranno essere presentati al Comune entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica, pena la decadenza del PUA.*

5).

**PARERE TECNICO ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 - Riduzione del rischio sismico.**

Il servizio Difesa del Suolo, per quanto di competenza approva il PUA e osserva quanto segue:

Nella fase di progettazione esecutiva, oltre a quanto prescritto nella documentazione geologica e sismica analizzata, si prescrive l'esecuzione di specifici approfondimenti geognostici e geofisici con particolare attenzione alle condizioni di stabilità del sito nei confronti della liquefazione e dei cedimenti post-sismici, tenendo conto dei sistemi di fondazione adottati, con l'esecuzione di specifiche indagini penetrometriche statiche preferibilmente a punta elettrica (CPTe/CPTu) atte a confermare le valutazioni espresse nella relazione esaminata.

**CONTRODEDUZIONE: Accolta.**

**All'Art.11 delle NTA del PUA viene aggiunto il seguente comma 5:**

*5. Nella fase di progettazione esecutiva, oltre a quanto prescritto nella documentazione geologica e sismica del PUA, si prescrive l'esecuzione di specifici approfondimenti geognostici e geofisici con particolare attenzione alle condizioni di stabilità del sito nei confronti della liquefazione e dei cedimenti post-sismici, tenendo conto dei sistemi di fondazione adottati, con l'esecuzione di specifiche indagini penetrometriche statiche preferibilmente a punta elettrica (CPTe/CPTu) atte a confermare le valutazioni espresse nella relazione.*

6).

**PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'art. 5 LR 20/2000 e ss. mm. e ii e LR 9/2008 (D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008)**

Si rileva che all'art. 7 comma 3 delle NTA del PUA viene indicato che la fascia di rispetto di 50 m posta in corrispondenza del lato est del comparto dovrà essere piantumata con essenze arboree. Tale aspetto è previsto infatti dall'art. 49 del PRG nel quale viene indicato che "la fascia di 50 ml di rispetto al tracciato della ex ferrovia Modena Mirandola resti libera da fabbricati e sia completamente piantumata con alberature di nuovo impianto".

**A) Si suggerisce una disposizione delle alberature non eccessivamente lineare e rigida, bensì con un andamento irregolare, proprio delle forme naturalistiche della vegetazione, così da evitare un'accentuata geometrizzazione del filtro arboreo, rendendo l'intervento il più naturale possibile e**

garantendo la continuità con le formazioni arboree ed arbustive presenti nell'intorno. Al fine di garantire una migliore mitigazione dell'intervento oggetto del PUA anche in relazione ai fabbricati residenziali ed al territorio rurale circostanti si propone all'Amministrazione di prevedere una cortina alberata sul lato sud del comparto.

**CONTRODEDUZIONE: Accolta.**

All'Art.11 delle NTA del PUA viene aggiunto il seguente comma 6:

6. Nella Fascia di rispetto del percorso della ex ferrovia si propone una disposizione delle alberature non eccessivamente lineare e rigida, bensì con un andamento irregolare, proprio delle forme naturalistiche della vegetazione, così da evitare un'accentuata geometrizzazione del filtro arboreo, rendendo l'intervento il più naturale possibile e garantendo la continuità con le formazioni arboree ed arbustive presenti nell'intorno. Al fine di garantire una migliore mitigazione dell'intervento oggetto del PUA anche in relazione ai fabbricati residenziali ed al territorio rurale circostanti si prevede una cortina alberata sul lato sud del comparto.

**B)** In riferimento alla relazione "Piano Gestione Rischio Alluvioni" si evidenzia che con propria Deliberazione n. 5/2021 del 20 dicembre 2021, la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino Distrettuale del Fiume Po ha adottato il primo aggiornamento del PGRA, con Decreto n°44/2022 il Segretario Generale dell'Autorità di bacino Distrettuale del Fiume Po ha adottato il progetto di aggiornamento delle mappe delle aree allagabili complessive relativo all'ambito delle ASPFR distrettuali arginate Po, Parma, Enza, Secchia, Panaro e Reno e con decreto Segreteriale n. 43/2022 l'autorità di Bacino del Fiume PO ha approvato l'aggiornamento delle mappe della pericolosità del rischio alluvioni II ciclo. **Trovano applicazione le misure/disposizioni della DGR 1300/2016.**

**C)** Considerato che l'area oggetto di intervento ricade all'interno del Limite delle aree soggette a criticità idraulica di cui alla tav. 2.3.1 del vigente PTCP, si prescrive:

**il rispetto del comma 8 dell'art. 11 che prevede che per i nuovi insediamenti trovi applicazione il principio di invarianza idraulica, attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia.**

**D)** In riferimento al par. 2.8.8 della Valsat "Produzione di energia da fonti rinnovabili": **Si richiama in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi l'art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in Legge n. 90 del 3 agosto 2013 in riferimento all'obbligo di progettazione di edifici N-zeb ed i recenti aggiornamenti normativi in merito alla copertura del fabbisogno energetico degli edifici mediante fonti rinnovabili, in particolare la DGR 1548/2020, così come modificata dal D.lgs 199/2021 e ss.mm.ii. Si richiama inoltre il rispetto del D.lgs n.48 del 2020 in riferimento all'obbligo di prevedere sistemi di ricarica per auto elettriche negli spazi destinati a parcheggio.**

**Controdeduzione: Accolta. Quanto richiamato è già presente negli elaborati di PUA, non occorrono modifiche.**

Per quanto riguarda i primi rilievi B) e C), il PUA rispetta completamente le previsioni della DGR 1300/2016 e, in merito alla invarianza idraulica, il PUA è già totalmente conforme e prevede la laminazione delle portate di prima pioggia in ossequio alle normative vigenti.

Per quanto concerne i rilievi proposti sotto il profilo dell'approvvigionamento energetico D), da fonti rinnovabili, pur essendo assolutamente assentibili sotto il profilo dell'opportunità, non possono trovare spazio all'interno di una normativa urbanistica che fa riferimento a processi di lunga portata, molto più lunghi dei processi che riguardano l'edilizia e le sue prescrizioni tecniche, che invece variano e si aggiornano a ritmi molto più accelerati. Trattandosi pertanto di norme che riguardano la costruzione riteniamo che sia più corretto rimandare a quel momento, cioè al rilascio del PDC, la loro verifica.

### **Consorzio della Bonifica Burana. Prot. N.0011914/2022 del 25/10/2022**

**Il Consorzio esprime parere favorevole con la seguente prescrizione:**

Il fosso privato che raccoglie le acque del comparto scarica nel canale consorziale denominato Fossetta Campana con un manufatto esistente in condizioni precarie, si prescrive pertanto di ripristinare la completa funzionalità di detto manufatto, realizzando il rivestimento in c.a. delle sponde e del fondo in corrispondenza dell'immissione della Fossetta Campana, per almeno un metro in destra e sinistra dello scarico, evitando così franamenti dovuti alla nuova immissione.

**Controdeduzione: Accolta.**

**All'Art.10 delle NTA del PUA viene aggiunto il seguente comma 3:**

3. Il fosso privato che raccoglie le acque del comparto scarica nel canale consorziale denominato Fossetta Campana con un manufatto esistente in condizioni precarie. Tale manufatto dovrà essere ripristinato realizzando il rivestimento in c.a. delle sponde e del fondo in corrispondenza dell'immissione della Fossetta Campana, per almeno un metro in destra e sinistra dello scarico, secondo le istruzioni che saranno impartite dai tecnici del Consorzio di Bonifica di Burana.

### **AS RETIGAS Protocollo N.0011206/2022 del 06/10/2022**

Sono poste in rilievo delle raccomandazioni tecniche sulla realizzazione della rete Gas del comparto.

**Controdeduzione: Accolta. Quanto richiamato è già presente o implicito negli elaborati di PUA, non occorrono modifiche.**

La Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione riguarda un procedimento successivo alla approvazione del PUA e pertanto le raccomandazioni contenute nella lettera di AS RETIGAS saranno oggetto di un successivo e più approfondito esame in sede di consegna del progetto esecutivo delle reti.

### **CONSORZIO AIMAG Protocollo N.0011096/2022 del 04/10/2022**

Sono poste in rilievo delle raccomandazioni tecniche sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dei recapiti degli allacci alla rete e relativo alla realizzazione delle piazzole di raccolta dei rifiuti solidi urbani.

**Controdeduzione: Accolta. Quanto richiamato è già presente o implicito negli elaborati di PUA, non occorrono modifiche.**

La Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione riguarda un procedimento successivo alla approvazione del PUA e pertanto le raccomandazioni contenute nella lettera di AIMAG saranno oggetto di un successivo e più approfondito esame in sede di consegna del progetto esecutivo delle reti.

### **SERVIZIO SANITARIO REGIONALE Protocollo N.0000189/2023 del 10/01/2023**

---

Comune di Medolla

PUA - COMPARTO PRODUTTIVO TRE TORRI NORD – Proposta di Controdeduzione alle Osservazioni pervenute

Il Servizio esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- che la progettazione delle due vasche di laminazione, ai fini della tutela igienico-sanitaria, preveda l'adozione di tutti gli accorgimenti idonei ad evitare la proliferazione e la diffusione di insetti od altri animali nocivi, con la massima attenzione e sorveglianza nel periodo annuale di vita della Zanzara Tigre;
- che le due vasche di laminazione, essendo costruite nell'area contigua quella della ex ferrovia, sulla quale il PSC prevede la prossima realizzazione di una ciclabile ad uso della popolazione, siano adeguatamente recintate (soprattutto nel caso in cui non sia prevista recinzione adeguata dei lotti), al fine di evitare cadute accidentali, in particolar modo di bambini e in presenza di acqua nelle vasche;
- che il parcheggio preveda attraversamenti pedonali sicuri, rilevati e ben visibili;
- che venga predisposta adeguata alberatura anche sul lato sud del comparto, ai fini di mitigazione ambientale nei confronti della proprietà confinante;
- che la ciclabile di collegamento alla ex ferrovia Modena-Mirandola in progetto venga correttamente illuminata (con pali ad h. 4 metri), in modo da garantire la sicurezza dei ciclisti anche nelle ore notturne.
- che le strade e la ciclabile in progetto prevedano una segnaletica verticale adeguata, specialmente nell'intersezione con strade e in presenza di attraversamenti pedonali;
- che alcuni stalli dei parcheggi siano dedicati alla ricarica delle auto elettriche e che sia predisposta la rete di alimentazione per le relative colonnine di ricarica, in previsione della annunciata sostituzione del parco veicolare;
- che pavimentazioni e segnaletica facilitino la percorrenza dell'utenza debole.

Si raccomanda che la manutenzione di tutte le aree verdi e delle opere pubbliche comprese nel comparto avvenga a cura e spese del lottizzante fino al momento in cui le opere stesse passeranno a carico del Comune (come da art. 16 comma a.3 dello Schema di convenzione).

#### **CONTRODEDUZIONE: Accolta.**

Sono tutti suggerimenti molto utili, ma la maggior parte attengono alla successiva fase di Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, pertanto si propone di seguito di introdurre nel PUA solo le prescrizioni più pertinenti, rimandando le altre ai successivi gradi di progetto esecutivo. Si propone pertanto di inserire nelle NTA del PUA quanto di seguito:

#### **All'Art.10 delle NTA del PUA viene aggiunto il seguente comma 4:**

##### **4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà tenere conto anche delle seguenti prescrizioni:**

- che la progettazione delle due vasche di laminazione preveda l'adozione di tutti gli accorgimenti idonei ad evitare la proliferazione e la diffusione di insetti od altri animali nocivi, con la massima attenzione e sorveglianza nel periodo annuale di vita della Zanzara Tigre;
- che le due vasche di laminazione siano adeguatamente recintate, al fine di evitare cadute accidentali, in particolar modo di bambini e in presenza di acqua nelle vasche;
- che il parcheggio preveda attraversamenti pedonali sicuri, rilevati e ben visibili;
- che la ciclabile di collegamento alla ex ferrovia Modena-Mirandola in progetto venga correttamente illuminata.

---

Comune di Medolla

PUA - COMPARTO PRODUTTIVO TRE TORRI NORD – Proposta di Controdeduzione alle Osservazioni pervenute

- che alcuni stalli dei parcheggi siano dedicati alla ricarica dei veicoli elettrici;
- che pavimentazioni e segnaletica facilitino la percorrenza dell'utenza debole.

### **ARPAE Protocollo N.0014163/2022 del 22/12/2022**

#### **1). Reflui Fognari.**

Si ritiene necessario che nella convenzione o nelle NTA o nella scheda di Valsat vengano chiaramente indicate le seguenti prescrizioni:

- in relazione alle attività produttive che si insedieranno, dovrà essere valutata la necessità di predisporre vasche di prima pioggia, secondo quanto indicato al punto 8 della DGR 286/05;
- dovranno essere preventivamente valutate scelte progettuali finalizzate allo smaltimento in loco delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici e/o al loro recupero e riutilizzo a fini compatibili (come richiesto dalla DGR 286/05 punto 3.5). Si dovrà inoltre fare riferimento agli orientamenti esplicativi relativi alla gestione delle acque meteoriche delle aree esterne di attività commerciali e/o di produzione di beni, evidenziati al primo punto della DGR 1860/2006, relativi sia al riutilizzo delle acque meteoriche non contaminabili, che alla gestione delle acque di prima pioggia. Si ritiene inoltre opportuno prevedere in ogni caso un sistema di intercettazione della rete fognaria acque bianche all'interno dei singoli lotti, prima dello scarico nella rete pubblica di comparto, al fine di consentire la tempestiva chiusura dello scarico ed il recupero di eventuali sversamenti accidentali che possano interessare i piazzali aziendali (es. paratoia di controllo del deflusso delle acque, mantenuta sempre aperta e facilmente abbassabile al bisogno). Tali indicazioni dovranno essere riportate nelle NTA del PUA o nella scheda di Valsat.

#### **CONTRODEDUZIONE: Accolta.**

**All'Art.11 delle NTA del PUA viene aggiunto i seguenti commi 7 e 8:**

7. In relazione alle attività produttive che si insedieranno, dovrà essere valutata la necessità di predisporre vasche di prima pioggia, secondo quanto indicato al punto 8 della DGR 286/05;

8. Dovranno essere preventivamente valutate scelte progettuali finalizzate allo smaltimento in loco delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici e/o al loro recupero e riutilizzo a fini compatibili (come richiesto dalla DGR 286/05 punto 3.5). Si dovrà inoltre fare riferimento agli orientamenti esplicativi relativi alla gestione delle acque meteoriche delle aree esterne di attività commerciali e/o di produzione di beni, evidenziati al primo punto della DGR 1860/2006, relativi sia al riutilizzo delle acque meteoriche non contaminabili, che alla gestione delle acque di prima pioggia. Si ritiene inoltre opportuno prevedere in ogni caso un sistema di intercettazione della rete fognaria acque bianche all'interno dei singoli lotti, prima dello scarico nella rete pubblica di comparto, al fine di consentire la tempestiva chiusura dello scarico ed il recupero di eventuali sversamenti accidentali che possano interessare i piazzali aziendali (es. paratoia di controllo del deflusso delle acque, mantenuta sempre aperta e facilmente abbassabile al bisogno).

#### **2). Tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico.**

**Arpae chiede il rispetto delle normative acustiche e di emissione in atmosfera.**

#### **CONTRODEDUZIONE: Accolta. Quanto richiamato è già presente o implicito negli elaborati di PUA, non occorrono modifiche.**



Viene richiesto da ARPAE l'utilizzo di accorgimenti e di tutele che sono previste già per legge e per regolamento e che pertanto non possono essere aggiunte nei documenti del PUA in quanto già contenute in provvedimenti sovraordinati che, in quanto passibili di successive modifiche indipendenti dallo sviluppo del PUA, saranno oggetto dell'esame e del controllo effettuato sui progetti edilizi presentati.

### **3). Terre e Rocce da scavo. .**

**Arpae chiede il rispetto delle normative in materia di smaltimento, recupero e riutilizzo delle terre e rocce da scavo.**

**CONTRODEDUZIONE: Accolta. Quanto richiamato è già presente o implicito negli elaborati di PUA, non occorrono modifiche.**

Viene richiesto da ARPAE l'utilizzo di accorgimenti e di tutele che sono previste già per legge e per regolamento e che pertanto non possono essere aggiunte nei documenti del PUA in quanto già contenute in provvedimenti sovraordinati che, in quanto passibili di successive modifiche indipendenti dallo sviluppo del PUA, saranno oggetto dell'esame e del controllo effettuato sui progetti edilizi presentati.

### **4). Scavi di Fondazione .**

Qualora gli scavi di fondazione dei nuovi fabbricati risultassero interferenti la falda freatica superficiale, andranno individuate idonee soluzioni tecnico-costruttive per evitare infiltrazioni d'acqua e/o possibili cedimenti strutturali, nonché per assicurare condizioni di sicurezza nell'esecuzione degli scavi. L'eventuale abbattimento della falda, mediante pompaggio forzato, dovrà comunque essere limitato al tempo strettamente necessario per l'esecuzione delle suddette opere edilizie..

**CONTRODEDUZIONE: Accolta.**

**All'Art.11 delle NTA del PUA viene aggiunto il seguente comma 9:**

9. Qualora gli scavi di fondazione dei nuovi fabbricati risultassero interferenti la falda freatica superficiale, andranno individuate idonee soluzioni tecnico-costruttive per evitare infiltrazioni d'acqua e/o possibili cedimenti strutturali, nonché per assicurare condizioni di sicurezza nell'esecuzione degli scavi. L'eventuale abbattimento della falda, mediante pompaggio forzato, dovrà comunque essere limitato al tempo strettamente necessario per l'esecuzione delle suddette opere edilizie.

### **5). Inquinamento Luminoso .**

In relazione agli apparecchi d'illuminazione di nuova installazione da collocare all'esterno (sia ad uso pubblico che privato), come indicato anche nelle NTA del PUA, si ricorda che i progetti dovranno essere in linea con le ultime disposizioni contenute nella DGR 1732 del 12/11/2015 "TERZA direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n. 19/2003 recante "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico".

**CONTRODEDUZIONE: Accolta.**

**All'Art.10 delle NTA del PUA viene aggiunto il seguente comma 5:**

5. In relazione agli apparecchi d'illuminazione di nuova installazione da collocare all'esterno (sia ad uso pubblico che privato), i progetti dovranno essere in linea con le ultime disposizioni recanti "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico.



**COMUNE DI MEDOLLA Protocollo N.0003652/2023 del 04/04/2023**

1).

Il Comune richiede di modificare, all'art. 10 dello schema di convenzione, la tempistica di consegna della fideiussione pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione: la fideiussione dovrà essere consegnata contestualmente alla stipula della convenzione e non in fase di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

**CONTRODEDUZIONE: Accolta.**

**L'Art.10 dello Schema di Convenzione viene modificato nel seguente modo:**

Viene espunta la seguente frase:

~~Il rilascio del permesso di costruire per opere di urbanizzazione primaria è subordinato al preventivo versamento di una garanzia pari al massimo al 100% (cento per cento) dell'importo delle opere di urbanizzazione calcolato dal Progettista in sede di predisposizione del progetto delle reti; detta garanzia dovrà essere costituita e consegnata al Comune prima del rilascio, ritiro, del Permesso di costruire gratuito relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.~~

Viene aggiunta la seguente frase:

Il lottizzante, al fine di garantire l'Amministrazione Comunale per la esecuzione e cessione delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, ha costituito idonea fideiussione di cui ai successivi paragrafi, di importo pari al 100% del costo stimato delle Opere. Tale fideiussione è allegata alla presente Convenzione quale parte integrante e costitutiva della stessa e dovrà essere mantenuta attiva dal lottizzante fino a collaudo integrale delle opere di urbanizzazione e alla loro finale presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

**INOLTRE: Alla fine della Relazione Illustrativa del PUA viene inserito il seguente Computo Metrico Estimativo, punto 5, che serve per individuare i costi delle Opere di Urbanizzazione al fine di costituire la garanzia fideiussoria inserita con la controdeduzione di cui sopra.**

#### 4. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE AL COMUNE

	ACQUEDOTTO	U.	Quantità	Prezzo €	Totale €
F.1	Scavo sezione obbligata larghezza mt.1,50 hamt.1	ml	150	5,36	803,25
F.2	Tubo adduzione acqua	ml	150	9,1	1365

F.3	Pozzetto di raccordo in cls 90x90 completo di chiusino carrabile	cad	15	259	3885	
F.4	Pozzetto di raccordo in cls 60x60 completo di chiusino carrabile	cad	30	98	2940	
					TOTALE ACQUEDOTTO	€ 8.993,25

	IMPIANTI	U.	Quantità	Prezzo €	Totale €	
IM.1	Scavo sezione obbligata larghezza mt.1 h mt.0,50	ml	350	4,2	1470	
IM.2	Tubo adduzione gas	ml	150	91	13650	
IM.3	Polifora per adduzione energia elettrica 4T dm 160	ml	150	56	8400	
IM.4	Polifora per cavi telefonici 2T dm 125	ml	150	35	5250	
IM.6	Armadietti in vetroresina per energia elettrica e telefono	cad	4	245	980	
IM.7	Quadro elettico	cad	4	700	2800	
IM.8	Gruppo Riduzione Gas	cad	1	15200	15200	
					TOTALE IMPIANTI	€ 47.750,00

	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	U.	Quantità	Prezzo €	Totale €
IL.1	Scavo sezione obbligata larghezza mt.0,50 h mt.0,50	ml	280	2,1	588

Comune di Medolla

PUA - COMPARTO PRODUTTIVO TRE TORRI NORD – Proposta di Controdeduzione alle Osservazioni pervenute

IL.2	Polifora per adduzione energia elettrica	ml	280	28	7840	
IL.3	cavo di adduzione energia elettrica	ml	280	17,5	4900	
IL.4	Plinto per palo stradale	cad	15	840	12600	
IL.5	Palo stradale in acciaio zincato h. mt 11 compreso corpo illuminante	cad	15	1400	21000	
IL.6	Quadro elettrico	cad	3	700	2100	
IL.7	Armadio vetroresina	cad	3	280	840	
IL.8	Palo per aree verdi in acciaio zincato verniciato h. ml. 4 compreso di corpo illuminante	cad	15	1050	15750	
IL.9	Plinto per palo aree verdi	cad	15	560	8400	
					TOTALE ILL. PUBBLICA	€ 74.018,00

	OPERE STRADALI	U.	Quantità	Prezzo €	Totale €
ST.1	Scarificazione superficie terreno fino a 30 cm sotto piano campagna	mq	200	4,2	840
ST.2	Cassonetto di fondazione stradale realizzato in materiale misto riciclato sp. Cm. 80	mq	2300	31,5	72450

ST.3	Finitura superficiale con Misto stabilizzato sp. Cm. 15	mq	2300	17,5	40250	
ST.4	Binder h. cm 8	mq	2300	21,7	49910	
ST.5	Tappeto di usura h. cm. 3	mq	2300	14	32200	
ST.6	Cordolo marciapiede in granito sezione 12x25	ml	430	38,5	16555	
ST.7	Pezzi speciali cordolature per formazione passi carrai	cad	28	175	4900	
ST.8	Segnaletica orizzontale formata da tre strisce della larghezza cm. 12	ml	280	5,6	1568	
ST.9	Segnaletica verticale comprensiva di palo, segnale, fondazione	cad	4	385	1540	
					TOTALE OPERE STRADALI	€ 220.213,00

	FOGNATURE				
FO.1	Scavo sezione aperta	mc	95	90,3	8.578,50
FO.2	Scavo sezione obbligata	ml	115	51,8	5.957,00
FO.3	Sabbiella da base tubo	mc	54	28	1.512,00
FO.4	Tubo cls dn 600	ml	200	84	16.800,00
FO.5	Tubo PVC dn 250	ml	65	45,5	2.957,50

FO.6	Pozzetti cls carrabili	cad	38	245	9.310,00	
FO.7	Caditoie carrabili	cad	22	315	6.930,00	
FO.8	Allaccio Recapito esistente	cad	1	4200	4.200,00	
					TOTALE FOGNATURE	€ 56.245,00

	OPERE A VERDE					
VE.1	Opere per piantumazione verde con garanzia di attecchimento densità di 160 alberi per ettaro	a corpo			25.300,00	
					TOTALE VERDE	€ 25.300,00

<b>TOTALE</b>	<b>€ 432.519,25</b>
---------------	---------------------

QUADRO	ECONOMICO				
A.1	LAVORI comprensivi di oneri sicurezza				€ 432.519,25
A.2	Compensi per Progetto e Direzione Lavori e collaudi				€ 43.251,93
A.3	Spese diritti di segreteria				€ 1.500,00
				Totale	<b>€ 477.271,18</b>
B.1	Iva su lavori			10%	€ 43.251,93

B.2	Iva su prestazioni Prof.			22%	€ 9.515,42
B.3	Iva su spese varie			22%	€ 330,00
Totale					€ 53.097,35
Totale					€ 530.368,52

**2).**

Il Comune mette in evidenza alcuni errori formali e di rimando legislativo contenuti nel testo della convenzione Urbanistica. Chiede di poterli correggere.

**Controdeduzione: Accolta.**

Nel testo dello schema di convenzione vengono corrette alcune formule relative alle deliberazioni dell'Amministrazione Comunale, a rimandi di legge nel frattempo modificati e relative al tema della agibilità che non è più rilasciata ma depositata come segnalazione da parte dei richiedenti. Le correzioni sono rilevabili direttamente nel testo dello schema di convenzione.