

Riscontro Protocollo n. PG/2022/126678

Pratica Sinadoc n. 27491/2022

Comune di Medolla

Area Edilizia privata, Urbanistica e MUDE

Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

Dipartimento di Sanità Pubblica

Sede di Mirandola

Provincia di Modena

Servizio Pianificazione Territoriale, Urbanistica e
Cartografica

OGGETTO: **Comune di Medolla** - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) / Piano Particolareggiato (PPIP) di iniziativa privata relativo al comparto denominato **"Tre Torri Nord"** sito nel Comune di Medolla (MO), Via Statale 12 - Proponente Biomedica s.r.l.
Parere ambientale ai sensi art.19 c.1 lett h) L.R. n.19/82 e s.m.i. e art.12 D.Lgs.152/06.

In riferimento alla richiesta del Comune di Medolla inviata in data 01/08/2022 (acquisita agli atti Arpae con prot. n. PG/2022/126678) per l'acquisizione dei pareri inerenti l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) / Piano Particolareggiato (PPIP) di iniziativa privata a destinazione produttivo - comparto denominato "Tre Torri Nord" sito in Via Statale 12, valutati gli elaborati progettuali, si esprimono le seguenti valutazioni di competenza.

OGGETTO DEL PUA/PPIP

Il comparto Tre Torri Nord si trova lungo la S.S. 12 Canaletto in prossimità della località Tre Torri a sud-ovest dell'abitato di Medolla ed ad est di quello di Cavezzo. Confina a nord con una proprietà in cui è presente un vivaio, a sud con il giardino di una villa abitata e con campi coltivati, a ovest con la S.S. 12 e ad est con un'area inedificabile di valore naturale e ambientale costituita dalla fascia di rispetto di 50 mt dal tracciato della ex ferrovia, oltre alla quale sono presenti campi coltivati.

L'area del comparto ha superficie territoriale complessiva di 44.667 m² e risulta individuata nella cartografia del vigente PSC, come *"Ambito APC.i(c) interessato dalla presenza di un "Piano particolareggiato vigente"*, normato dagli art. 38, 51 e 53 delle NTA. Il PSC ha recepito i contenuti del PRG che individuava l'area in esame come "zona produttiva di espansione a prevalente destinazione artigianale e industriale - D3" ed era normata dalla scheda n. 13 della "Variante 2005" al PRG del '96 recepita dal PSC e dalle disposizioni di cui all'art. 79 NTA. Nel RUE gli ambiti APC sono normati nell'art. 21 delle sue NTA.

Una fascia di 50 metri ad Est del comparto è classificata dal PSC come "AVA - area di valore naturale ed ambientale" (normata dagli artt. 10 e 57 delle NTA di PSC e dall'art. 54 del RUE; in tali aree è vietata l'edificazione e sia il PSC che il RUE perseguono obiettivi di conservazione delle caratteristiche e della qualità dei luoghi e di progressiva eliminazione di tutti gli elementi incongrui. La stessa area è classificata dal PTCP2009 come "zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale" (art. 39 delle NTA di PTCP). Tali

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Carpi - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro

via Cattani Sud 61 | 41012 Carpi (MO) | tel +39 059 669066 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

classificazioni sono correlate alla presenza di un corridoio ecologico locale che insiste sul tracciato dell'ex ferrovia SEFTA Modena Mirandola.

L'area d'intervento risulta suddivisa in 2 lotti indipendenti (aventi superficie fondiaria rispettivamente di 13617m² e 21925 m²).

Nel progetto presentato sono indicate solamente le sagome ipotetiche dei fabbricati produttivi in quanto la proprietà non ha ancora definito le tipologie di attività che si insedieranno.

In base a quanto indicato nella scheda d'ambito nel comparto si potranno insediare *attività di ricerca, sviluppo e formazione professionale del comparto biomedicale. Potranno inoltre essere insediati laboratori biomedicali di assemblaggio o locali ad uso "camera bianca" (per una superficie non superiore a mq 600) (a condizione che non producano scarichi industriali ed emissioni in atmosfera.*

Non risultano essere invece ammessi usi residenziali di alcun tipo.

La viabilità di comparto è costituita da una nuova sottostrada pubblica parallela alla Statale SS12 sulla quale saranno collocati gli accessi carrabili ai due lotti individuati e ai cui lati saranno collocati i parcheggi pubblici. Sulla nuova strada avrà accesso anche il lotto collocato sul confine nord. L'accesso carrabile a tale lotto era in precedenza presente al km 209+015 e sarà sostituito dal nuovo innesto in progetto, a doppio senso di marcia, realizzato sulla sottostrada.

Il verde pubblico (4.952 m²) sarà posizionato sul confine ovest tra la statale SS12 e il comparto produttivo sul confine nord su cui, conformemente alla pianificazione sovraordinata, nella fascia inedificabile di rispetto delle ex Ferrovia, è prevista un'area a verde piantumata che avrà dimensioni maggiori del vincolo imposto. Sull'area verde prevista a nord sarà inserita una ciclabile in battuto permeabile, che costituirà un collegamento diretto con il percorso ciclabile previsto dal PSC sul tracciato della ex ferrovia Modena-Mirandola. Complessivamente l'area dedicata a verde avrà una superficie di 13800 m².

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLE PREVISIONI

Le valutazioni riportate nel documento "*Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale - Verifica di assoggettabilità*", non essendo ancora definite le tipologia di attività che si insedieranno, riguardano la sostenibilità delle sole scelte di PUA che possono essere quantificabili, l'individuazione delle prescrizioni a cui la proprietà dovrà ottemperare e degli accorgimenti che dovrà seguire nel momento in cui si chiarirà la natura delle attività.

Ritenendo comunque congrue le valutazioni generali riportate nel rapporto preliminare, nei limiti e con le condizioni previste e nel rispetto dei contenuti della scheda di Valsat allegata, che dovrà assumere carattere prescrittivo, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole all'adozione del piano particolareggiato con le seguenti considerazioni e prescrizioni di carattere ambientale.

Acque

Per quanto attiene la rete drenante a servizio del comparto, si prende atto che è prevista la realizzazione di linee separate di allontanamento dei reflui fognari.

Reflui fognari: se ne prevede l'allontanamento dai lotti mediante la realizzazione di un collettore principale per le acque nere posto nella strada di lottizzazione. Il recapito finale è previsto nella fognatura esistente su Via Canalazzo, all'incrocio con la S.S. 12, in corrispondenza di un pozzetto esistente mediante la realizzazione di un sollevamento elettromeccanico che sarà ubicato al confine nord-est del comparto in area verde pubblica e che in futuro potrà ricevere le acque nere provenienti da altri insediamenti presenti nelle vicinanze. Il sollevamento sarà collegato al punto di scarico con una condotta realizzata nell'area verde pubblica.

Come indicato nella scheda n. 13 del "PRG '96 - VARIANTE GENERALE" al PRG del 1986, recepita dal PSC, Le attività di natura produttiva da insediare non potranno generare scarichi industriali.

Acque bianche: per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche è prevista la realizzazione di tre rami di fognatura che, mediante riprofilatura di fosso in terra interpoderale esistente, recapitano nel canale di bonifica Fossetta Campana,

Vista la particolare situazione di criticità idraulica del territorio, dovrà essere garantita la piena officiosità idraulica dell'intervento. A tale scopo il proponente, nell'area verde posta a est del comparto, ha previsto la realizzazione di due vasche di laminazione a cielo aperto, dimensionate in modo tale da garantire la laminazione dei deflussi di piena delle acque meteoriche assicurando una portata in uscita:

- per lotto 1 pari a 7 l/s attraverso un volume utile di invaso di circa 390 m³;
- per lotto 2 pari 13.5 l/s attraverso un volume utile di invaso di circa 750 m³.

Tali portate saranno direttamente afferenti ad un fosso interpoderale esistente che dovrà essere opportunamente sagomato fino ad ottenere volume disponibile di invaso di circa 700 m³ e che sarà funzionale al convogliamento al recapito finale, delle portate provenienti dai lotti privati in regime di invarianza idraulica e che consentirà anche la laminazione dei picchi di piena delle portate meteoriche generate dall'area impermeabile soggetta a cessione pubblica (strada parcheggi).

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.

Da quanto indicato in convenzione si prende atto che la gestione e la manutenzione dei sistemi di laminazione è posta in carico ai lottizzanti per tutta la durata dell'esercizio.

Resta fermo che, al fine di assicurare la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica, le scelte progettuali definitive inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno conformarsi, oltre alle specifiche condizioni riportate nella Relazione Idraulica (in termini di interventi strutturali interni al comparto), anche a quelle eventualmente prescritte in fase istruttoria dai rispettivi Enti competenti (Gestore Servizio Idrico Integrato, Consorzio di Bonifica). In fase di progettazione esecutiva dovranno essere altresì acquisiti i pareri e/o nullaosta da parte degli enti gestori delle reti idriche (Consorzio della Burana, AIMAG).

Tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico

Le valutazioni circa la tutela dell'ambiente esterno dall'inquinamento acustico connesso ai nuovi insediamenti produttivi, vengono rimandate alla successiva fase progettuale.

In sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi, o delle domande di licenza o autorizzazione all'esercizio, le attività che si insedieranno all'interno del comparto dovranno allegare alla domanda idonea documentazione previsionale di impatto acustico, attestante il rispetto dei valori limite d'immissione (diurni e notturni) definiti

dalla vigente classificazione acustica comunale. Dovrà altresì essere verificato il rispetto dei valori d'immissione differenziali nei confronti dei recettori.

In generale, per mantenere le condizioni di compatibilità acustica nei confronti dei recettori, con particolare riguardo alle abitazioni e ad altri edifici ad uso ricettivo (da intendersi anche gli uffici) presenti nelle vicinanze (collocate rispettivamente a sud ed a nord) si ritiene necessario che la progettazione di dettaglio prediliga la localizzazione delle sorgenti sonore all'interno di idonei vani tecnici e non in ambiente esterno.

Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla collocazione delle aree di carico/scarico e, in particolare, delle aree previste per la sosta di mezzi pesanti e dei parcheggi (anche pertinenziali/privati ad uso pubblico).

In relazione a quanto disposto nella scheda n. 13 del "PRG '96 - VARIANTE GENERALE" al PRG del 1986, recepita dal PSC, le attività di natura produttiva da insediare non potranno generare emissioni in atmosfera.

Ai fini della mitigazione dell'inquinamento atmosferico, si ritiene opportuno che venga prevista la piantumazione di alberature ed essenze arboree anche sui lati a nord e sud del comparto.

Terre e rocce da scavo / materiali di riporto

Relativamente agli eventuali terreni da scavo provenienti dalla realizzazione del nuovo piazzale si prende atto di quanto dichiarato dalla proponente circa l'intenzione di gestirli come rifiuti.

Per quanto concerne le terre da scavo derivanti dalla realizzazione dei servizi a rete e delle fondazioni del fabbricato, almeno 15 gg. prima dell'inizio dei lavori di scavo il produttore dovrà presentare al Comune di Finale Emilia e ad Arpa Modena, il piano di utilizzo o la dichiarazione sostitutiva di atto notorio (in relazione alle dimensioni del cantiere), purché siano rispettate le condizioni previste dall'art. 4 del DPR 13 giugno 2017 n. 120, redatta secondo la modulistica contenuta nell'Allegato 6 del medesimo Decreto.

I materiali di riporto riciclati da rifiuti, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

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.

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".

Nel rimanere a disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l'occasione per inviare distinti saluti.

Il Tecnico Competente in Acustica
Stefania Zanni

Il Responsabile del Servizio Territoriale
Dr.ssa Paola Rossi