



Comune di Medolla

COMUNE DI MEDOLLA

UFFICIO TECNICO

AREA EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA E MUDE

Tel. +39 0535 53821/53831

PEC: comunemedolla@cert.comune.medolla.mo.it

Prot. int.

Medolla, lì 24.11.2023

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "COMPARTO TRE TORRI NORD" RELATIVO ALL'AREA SITA NEL COMUNE DI MEDOLLA, VIA STATALE 12 (F.14 mapp.le 227 e F.18 mapp.le 262) - Richiedente BIOMEDICA s.r.l.:

PARERE TECNICO

In data 17.09.2020 prot. 9562 (e successivo prot. 11045/2020 del 21.10.2020) è stato presentato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo al Comparto "Tre Torri Nord" (ad integrazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata assunto agli atti del Comune di Medolla il 02.04.2009 prot.2520). Il comparto ricade in area individuata nella tav. 1.2 del vigente PSC in ambito "APC.i (c) Ambiti produttivi esistenti consolidati" con piano particolareggiato vigente e/o in corso di approvazione, normata dagli art. 38/44/53 del vigente PSC. Parte del comparto ricade inoltre in ambito "AVA-area di valore naturale e ambientale".

L'intervento rientra nell' "Elenco manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017" approvato con delibera C.C. n. 52 del 19.12.2018 ad oggetto "Atto di indirizzo, ai sensi dell' art. 4 c. 2 L.R. 24/2017, riguardo ai criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all' interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati"; con detta delibera è stato stabilito che l'intervento deve trovare attuazione con le modalità previste dal previgente strumento urbanistico (P.R.G.) completando l'iter in corso di approvazione.

Il piano prevede la realizzazione di due lotti autonomi, il cui accesso è garantito dalla SS 12 mediante un nuovo passo carrabile (realizzato in forza della CILA prot. 8461 del 09.08.2022 prat. SUAP 10560/2022) e la realizzazione della viabilità interna, parcheggi e aree verdi nel rispetto dei parametri urbanistici previsti. E' inoltre prevista la realizzazione di una pista ciclabile, a nord del comparto, di collegamento con il tratto di pista ciclabile previsto sul tracciato della ex ferrovia.

Il PUA in oggetto:

- è stato sottoposto al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio in data 20.10.2020 che ha espresso il seguente parere: *"FAVOREVOLE a condizione che lo spirito progettuale complessivo tenga in debita considerazione le precedenti proposte progettuali presentate per la medesima area in oggetto, ossia che si voglia davvero promuovere un intervento di qualità, nel rispetto dei principi di sostenibilità verde, valorizzazione dell'area edificabile, in un rapporto di confronto suggerito dalla lettura, finanche dalla rielaborazione contemporanea, dei caratteri peculiari del paesaggio agrario circostante"*.
- è stato depositato presso il Comune di Medolla per 60 giorni consecutivi dal 29.11.2021 al 28.01.2022 (Certificato di pubblicazione n. reg. 000301 / 2021 del 29.11.2021) ed entro i termini non sono pervenute osservazioni;
- in data 30.07.2022 con PEC prot. 8096 è stato inviato agli enti AIMAG, AS Retigas, AeB Energie, ENEL, BURANA, ARPA, AUSL e con PEC prot. 8097 è stato inviato al Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Cartografica della Provincia di Modena per l'acquisizione dei rispettivi pareri di competenza.

Sono stati acquisiti:

- Parere AIMAG prot. 4834 del 03.10.2022 (prot.com.le 11096 del 04.10.2022)
- Parere AS RetiGas prot. 545 del 06.10.2022 (prot.com.le 11206 del 06.10.2022)

- Parere BURANA prot. 14905 del 25.10.2022 (prot.com.le 11914 del 25.10.2022)
- Parere ARPAE prot. 126678 del 22.12.2022 (prot.com.le 14163 del 22.12.2022)
- Parere AUSL prot. 1299 del 10.01.2023 (prot.com.le 189 del 10.01.2023)

Sono stati altresì acquisiti:

- Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 32 del 07.02.2023 (assunto agli atti del Comune di Medolla con prot. 1417 del 07.02.2023) ad oggetto: *"Comune di Medolla. Piano Urbanistico Attuativo denominato "Comparto Tre Torri Nord" ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/2017: osservazioni ai sensi dell'art. 35, L.R. 20/2000, parere tecnico ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008 norme per la riduzione del rischio sismico, verifica ambientale di cui all'art. 5 LR 20/2000 (art. 12 del d.lgs. n. 152/2006)";*
- istruttoria del Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti prot. 3935 del 06.02.2023 approvata con il suddetto atto n.32/2023 e corredata dal Parere in merito alla riduzione del rischio geologico e sismico prot. 3661 del 03.02.2023 e dai pareri Arpae e USL sopracitati;

Con PEC prot. 3652 del 04.04.2023 è stato richiesto al tecnico incaricato di adeguare gli elaborati di piano alle osservazioni sollevate dalla Provincia e dagli enti; in data 14.11.2023 prot. 11901 sono stati assunti agli atti gli elaborati che recepiscono le osservazioni sollevate sia dagli enti che dal Comune di Medolla.

Il procedimento urbanistico rispetta le prescrizioni urbanistico-edilizie dettate dalle norme tecniche di attuazione del previgente P.R.G., con particolare riferimento all'art. 49 - *D3 zone produttive di espansione a prevalente destinazione artigianale e industriale*, che al comma 8 prevede:

8. L'attuazione del comparto "Tre Torri Nord", distinto in cartografia dal simbolo (), introdotto in forza della variante 2005 al Prg approvata con deliberazione della G.P. n.483 del 12/12/2006, è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata. Nel comparto è consentito unicamente l'insediamento di attività di ricerca, sviluppo e formazione professionale, secondo l'indice Ut di 0,15 mq/mq. 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. Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere in particolare 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, ed eventualmente la disponibilità pubblica delle aree che si rendessero necessarie alla costruzione del percorso ciclabile sul tracciato della ex ferrovia. Il Piano Particolareggiato deve contenere adeguato progetto per l'allacciamento dell'insediamento alle pubbliche fognature esistenti e servite da idoneo sistema di trattamento finale dei reflui.*

Verifica parametri urbanistici:

S.T. = 44.677,00 mq
 U.t. = 0,15 mq/mq
 S.C. max = 6701,55 mq
 Parcheggi pubblici = 3.726 mq > 5% ST (2.233,85 mq)
 Verde pubblico = 4.758 mq > 10% ST (4.467,70 mq)

Vista la L.R. 20/2000 e smi;

Vista la L.R. 24/2017 e smi;

Visti i vigenti strumenti urbanistici (PSC e RUE);

Visto il previgente PRG con particolare riferimento all'art. 49 comma 8;

Tutto ciò premesso,

si esprime PARERE FAVOREVOLE all'approvazione del PUA, in oggetto alle seguenti condizioni:

- dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni impartite dagli enti competenti e dalla Provincia.
- l'approvazione e la sottoscrizione della convenzione urbanistica devono avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della LR 24/2014, ovvero entro il 01.01.2024.

- si prescrive di collegare con percorso protetto la pista ciclabile in progetto a nord dell'insediamento con il punto posto a sud-ovest del comparto, più prossimo tra la SS 12 e la via Canalazzo, per consentirne un futuro collegamento.

Il Responsabile dell'area Edilizia Privata
Urbanistica e Mude

(Geom. Alberto Annovi)

Documento firmato digitalmente secondo la normativa vigente