

Comune di Medolla

Provincia di Modena



P.S.C. Piano Strutturale Comunale

VARIANTE 2020



3. STRALCIO MODIFICHE NORME DEL PSC

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. ... del .. /.. /2021

Progettista

Ing. Francesco Bursi

Elaborazione cartografica

Stefano Marzolo

Sindaco

Dott. Alberto Calciolari

Responsabile Urbanistica Edilizia

Geom. Alberto Annovi

APRILE 2021

E

Comune di Medolla
Comune di Medolla

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0004610/2021 del 29/04/2021

Firmatario: FRANCESCO BURSI

COMUNE DI MEDOLLA
Provincia di Modena

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
VARIANTE 2020

STRALCIO MODIFICHE
ALLE NORME D'AMBITO DEL PSC

Modifiche all'Articolo 54 delle Norme d'Ambito del PSC

Testo vigente

Testo modificato

ART. 54) Ambiti per attività produttive di nuovo insediamento APC (ni)

1. In tali Ambiti PSC si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata (PUA), da inserire nel POC, previa sottoscrizione di specifico Accordo di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000, su comparti della superficie minima di 20.000 mq.

1 bis. In sede di POC sono definite le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti APC(ni) su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla relativa scheda normativa d'ambito della VALSAT del PSC.

*1.Ter. L'ambito **APC.i (ni) 5**, inserito nel PSC successivamente dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017, si attua attraverso "Permesso di Costruire convenzionato", previa sottoscrizione di un Accordo coi privati ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000 e dell'Art.11 della Legge 241/1990, relativo all'intero ambito.*

*Tale accordo per l'attuazione dell'area dovrà prevedere il rispetto delle prescrizioni e delle direttive fornite dalla specifica "Scheda normativa d'ambito" della VALSAT del PSC e di quanto specificato nell'**ALLEGATO 1** alle presenti norme – **SCHEDA URBANISTICA APCi (ni) 5***

I Permessi di Costruire convenzionati potranno essere presentati per singola attività/proprietà e la stipula delle convenzioni dovrà avvenire entro il 31/12/2023, pena la non attuabilità della previsione del PSC.

2. Usi e funzioni consentiti sono quelli produttivi artigianali/industriali (prevalenti) e quelli commerciali o di servizio (non prevalenti), con facoltà del Comune di assentire in sede di POC, e senza che ciò costituisca variante al PSC, usi complementari e compatibili con la funzione produttiva artigianale/industriale prevalente, che dovrà in ogni caso essere superiore al 50% della superficie lorda complessiva edificabile.

3. Tra le funzioni e gli usi complementari devono considerarsi anche quelli commerciali– direzionali e per servizi previsti nel RUE.

4. Parametri urbanistici:

- superficie minima di intervento = Perimetro di comparto come definito nel POC, comunque non inferiore a 20.000 mq di ST

- indice di utilizzazione territoriale = 0,3 mq/mq

5. In sede di intervento dovranno essere previste adeguate fasce verdi di mitigazione degli impatti con particolare riferimento alle zone poste a contatto di insediamenti aventi diversa destinazione e dovranno essere adottati adeguati sistemi di protezione idraulica.

6. Dovrà complessivamente essere ceduta gratuitamente al Comune una superficie territoriale corrispondente al 15% dell'area, da destinare a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici.

7. Il POC, anche attraverso forme di concertazione con i soggetti interessati di cui al comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ovvero ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, può individuare all'interno delle aree, ed in conformità alle prescrizioni del PSC, gli interventi di trasformazione da attuarsi nel proprio arco temporale d'efficacia, suddividendo l'ambito di nuova edificazione in stralci funzionali. In tal caso dovrà essere garantito che gli stralci funzionali siano coerenti con gli elementi prescrittivi contenuti nel PSC, attraverso la redazione di appositi elaborati grafici e normativi, da approvare contestualmente al POC.
8. Il POC può modificare, per specifiche esigenze attuative, anche in accoglimento di proposte dei soggetti interessati tendenti ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di interesse generale, previa stipulazione di accordi ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, i perimetri delle aree; dette modifiche al perimetro delle aree di trasformazione non costituiranno variante del PSC se:
 - la riduzione o l'incremento delle aree non è superiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;
 - trattasi di modifiche al perimetro dell'ambito dovute ad adeguamenti cartografici con le mappe catastali o con i reali confini di proprietà riscontrati dal rilievo dello stato di fatto.

ALLEGATO 1 - SCHEDA URBANISTICA APC.i (ni) 5

SCHEDA DI VALSAT - AMBITO APC.i (ni) - 5	
AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
SCHEDA	APC.i (ni) 5
USI INSEDIABILI	Prevalente attività produttive – UT= 0,10
CARICHI INSEDIATIVI	Superficie territoriale: 16.546 mq
LOCALITA' E COERENZA URBANISTICA	L'ambito è adiacente alla zona produttiva che si trova a sud ovest del territorio di Medolla al confine con il territorio del Comune di Cavezzo. Confina con l'ambito produttivo edificato a sud e con un ambito agricolo e si caratterizza come un limitato ampliamento. Attualmente il terreno è ad uso agricolo
ACCESSIBILITA'	L'ambito è direttamente collegato con la viabilità interna (via dei Falegnami) e attraverso questa collegato alla viabilità principale, la SP.5 e la SS.12. La via dei Falegnami risulta tuttavia in stato di degrado e di non-completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, pertanto l'intervento dovrà concorrere alla riqualificazione ed ultimazione dei lavori relativi alla via dei Falegnami.
CONNESSIONI ALLE RETI INFRASTRUTTURALI	L'ambito di via dei Falegnami è collegato con la reti di distribuzione energia elettrica, gas e telefonia. Risulta dotato di rete fognaria <u>Non risultano sulla via dei Falegnami al rete di raccolta acque piovane e la rete di illuminazione pubblica.</u>
STANDARD DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI	Standard di U1 P1 - Art.65 del RUE Standard di U2 Cessione gratuita di una quota del 15% della Superficie Territoriale (ST), finalizzato alla realizzazione di verde e parcheggi, per una superficie complessiva di 2.482 MQ Parcheggi di pertinenza PP – Art.64 del RUE
NORME PER GLI AMBITI APC.i(ni)	In generale valgono le disposizioni di cui all'Articolo 54 delle NTA. Per l'ambito disciplinato dalla presente scheda si prevedono elementi normativi specifici: <ul style="list-style-type: none"> - Superficie minima di intervento, pari a 16.546 mq di ST, da sottoporre ad Accordo ai sensi dell'Art.18 LR 20/2000 esteso a tutti i proprietari dell'ambito. - UT = 0,10 - Possibilità di attuazione attraverso PDC convenzionato, a seguito di Accordo ai sensi dell'Art.18 LR 20/2000, per singola attività

	<p>produttiva I parametri attuativi sono quelli disciplinati dall'Art.27 del RUE.</p>
IMPATTI	
Reti infrastrutturali	
<p>CRITICITA' DERIVANTI DALLE RETI INFRASTRUTURALI (RETE GAS – RETE ELETTRICA – ANTENNE)</p>	<p>Dal Quadro Conoscitivo non-emergono particolari problemi di approvvigionamento energetico.</p> <p>Vanno tuttavia verificate le condizioni locali su via dei Falegnami della rete di distribuzione.</p> <p>L'area è interessata dalla presenza di un tratto di Rete del Gas ad alta pressione ubicato al confine Nord, con rispetto di 12 metri per parte.</p>
<p>SISTEMA FOGNARIO DELLA DEPURAZIONE</p>	<p>La via dei Falegnami risulta dotata della rete di fognatura (acque nere) adeguata ad ospitare l'ampliamento dell'area produttiva prevista.</p>
Sistema insediativo storico	
<p>EMERGENZE CRITICITA' DI CARATTERE STORICO INSEDIATIVO TESTIMONIALE</p>	<p>L'area non presenta elementi insediativi storico testimoniali di rilievo</p>
<p>EMERGENZE/ CRITICITA' DI CARATTERE STORICO ARCHITETTONICO</p>	<p>L'area non presenta elementi storico – architettonici di rilievo</p>
Sistema della Mobilità	
<p>GENERAZIONE/ ATTRAZIONE DI TRAFFICO</p>	<p>L'area si inserisce ai margini di un Sistema produttivo esistente rispetto al quale si considera modesto l'impatto sul traffico generato della sua trasformazione.</p>
<p>ACCESSIBILITA' AL TRASPORTO PUBBLICO DI LINEA</p>	<p>L'area usufruisce del Sistema di accessibilità al TPL previsto per il Sistema produttivo esistente.</p>
<p>CONNESSIONE ALLA RETE PRINCIPALE CICLABILE</p>	<p>L'area usufruisce del Sistema della rete ciclabile previsto per il Sistema produttivo esistente.</p>
<p>CONNESSIONE ALLA RETE PRINCIPALE PEDONALE</p>	<p>L'area usufruisce del Sistema di collegamenti pedonali già previsto per il Sistema produttivo esistente.</p>
Rumore e qualità dell'aria	
<p>CLASSIFICAZIONE ACUSTICA</p>	<p>L'introduzione dell'area necessita dell'adeguamento della Classificazione Acustica Comunale.</p> <p>L'ambito dovrà essere classificato in V classe di progetto, idonea quindi all'uso</p>

	produttivo.
IMPATTO ACUSTICO	<p>In termini di impatto acustico l'ambito non ha un elevato carico urbanistico, è caratterizzato da basso flusso di traffico generato, nonché dalle attività previste; l'ambito risulta comunque ben collegabile a strade di rango superiore.</p> <p>In sede di PDC Convenzionato dovrà essere redatta apposita Valutazione acustica preventiva relativa alla attività da insediare.</p>
INQUINAMENTO ATMOSFERICO	<p>Tutto il territorio di Medolla rientra in zona A di possibile superamento dei limiti. In termini di impatto l'ambito ha un basso carico urbanistico ed è pertanto caratterizzato da un modesto traffico generato; l'ambito risulta comunque ben collegato a strade di rango superiore.</p> <p>Su tale area incideranno potenzialmente anche le emissioni di inquinanti prodotte dalle attività produttive in previsione da regolare con le specifiche norme di settore in funzione delle attività che si insedieranno.</p> <p>In sede di PDC Convenzionato si dovranno richiedere le eventuali autorizzazioni alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.Lgs.152/06 qualora le stesse siano previste.</p>
Suolo, sottosuolo e Acque	
<p>EMERGENZE/ CRITICITA' MORFOLOGICHE, GEOLOGICHE E GEOTECNICHE</p> <p>I dati sono tratti dalla specifica "Relazione geologica e sismica e idraulica" a corredo della Variante 1</p>	<p>L'area di variante si trova nella bassa pianura modenese, in corrispondenza di un'ampia area pianeggiante, ad andamento sub-orizzontale, con una debole pendenza verso NE, e con quote che, in corrispondenza dell'area, sono prossime a 20 m s.l.m.</p> <p>Geomorfologia: si tratta di un'area sub-pianeggiante senza presenza di morfostutture d'interesse.</p> <p>Litostratigrafia: in corrispondenza dell'area di studio si ritrova il passaggio litologico tra limi prevalenti e sabbie, al riguardo si ritiene necessario evidenziare i valori bassi di resistenza dei terreni argillosi in condizioni non drenate, in particolare in corrispondenza dell'indagine CPTu2</p> <p>Geotecnica: Dal punto di vista geotecnico, fino alla profondità di 8-9 metri il terreno risulta avere scarse condizioni geo meccaniche. Proseguendo invece da questo livello la consistenza cresce con la profondità e si denotano terreni con medie caratteristiche geo meccaniche.</p>
<p>RISCHIO SISMICO</p> <p>I dati sono tratti dalla specifica "Relazione geologica e sismica e idraulica" a corredo della Variante 1</p>	<p>La microzonazione sismica del Comune di Medolla inserisce l'area in una zona stabile suscettibile di amplificazione litostratigrafica e di cedimenti differenziali, per la cui stima sono necessari approfondimenti di III livello.</p> <p>Nell'ambito della redazione della Relazione Geologica a supporto del PSC è stata condotta una specifica caratterizzazione sismica del terreno, attraverso l'esecuzione di un'indagine a sismica attiva (MASW) e una a sismica passiva (HVSR) realizzate in data 24/01/2020 in corrispondenza dell'area d'indagine; le indagini hanno restituito un valore di Vs30 pari a 181 m/s, permettendo di</p>

	<p>assegnare al terreno in esame la categoria di suolo C “Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti, con profondità del substrato superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 180 m/s e 360 m/s”.</p> <p>L’indagine HVSR ha altresì identificato un picco dei rapporti H/V intorno a 0,80 Hz, con ampiezza del rapporto prossima a 2,5.</p> <p>La natura pressoché esclusiva coesiva dei di terreni presenti nella zona indagata, evidenziata dalle verticali esplorate nei punti di prova, ha permesso di ritenere molto basso il rischio di liquefazione.</p>
<p>EMERGENZE/CRITICITA’ RISCHIO IDRAULICO</p> <p>I dati sono tratti dalla specifica “Relazione geologica e sismica e idraulica” a corredo della Variante 1</p>	<p>Alla luce dell’analisi svolta, l’area di Variante non risulta interessata da scenari di pericolosità connessi al reticolo idrografico principale, come evidenziato dalla cartografia del PTCP recepita anche dal PSC vigente, mentre con riferimento al reticolo idrografico secondario di pianura, è caratterizzata da uno scenario di pericolosità P2 - M “Alluvioni poco frequenti – tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità; a tale scenario, è associato una pericolosità media.</p> <p>Al fine di non incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente, di ridurre la vulnerabilità degli edifici e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica, si ritiene necessaria l’adozione di misure per ridurre il possibile danneggiamento dei beni e delle strutture, in linea con quanto disposto, per le aree P2, dalla D.G.R. 1300/20.</p>
<p>RISCHIO INQUINAMENTO DELL’ACQUIFERO PRINCIPALE</p> <p>I dati sono tratti dalla specifica “Relazione geologica e sismica e idraulica” a corredo della Variante 1</p>	<p>Non emergono particolari elementi connessi con il rischio di inquinamento dell’acquifero principale, tuttavia la qualità delle acque superficiali e sotterranee deve esser oggetto di particolare salvaguardia. Si raccomanda che in caso di stoccaggio di sostanze e rifiuti pericolosi, siano adeguatamente messe in atto modalità utili a ridurre il rischio di dispersione delle stesse in caso di eventi alluvionali.</p> <p>Al fine di limitare al minimo il deterioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, nonché il loro depauperamento e contribuire a contenere eventuali criticità idrauliche naturali.</p> <p>Negli interventi andranno adottate misure per il risparmio idrico, da attuarsi sia attraverso il riutilizzo delle acque meteoriche delle coperture per usi compatibili (alimentazione dei WC e annaffiatura aree verdi private), che attraverso l’impiego, all’interno degli edifici (scarichi, rubinetteria, ecc..), di soluzioni tecnologiche a basso consumo idrico.</p>
Agricoltura, Paesaggio ed Ecosistemi	
<p>EMERGENZE/ CRITICITA’ NATURALISTICO- AMBIENTALI</p>	<p>Ad ovest dell’area è presente il Canale Diversivo di Cavezzo che è individuato anche come Corridoio ecologico locale (Art.29 del PTCP). Si tratta di un ambito classificato dal PSC come AVA – Ambito di valore naturale ed ambientale.</p>
<p>EMERGENZE/ CRITICITA’ PAESAGGISTICHE</p>	<p>Al margine nord ovest dell’area è presente un ambito classificato dal PSC come ARP – Ambito agricolo di rilievo paesistico.</p>

	<p>Si tratta di una zona di tutela in parte individuate anche dal PTCP2009 come Zona di tutela ordinaria (Art.9 comma 2 lettera a), tale tutela è relativa alla presenza del Canale diversivo di Cavezzo, uno dei principali canali artificiali della pianura modenese.</p> <p>Il Canale Diversivo di Cavezzo è individuato anche come Corridoio ecologico locale (Art.29 del PTCP).</p>
EMERGENZE/ CRITICITA' DEL SISTEMA PRODUTTIVO AGRICOLO	Al confine nord troviamo un ambito classificato dal PSC come AVP – Ambito agricolo ad alto valore produttivo
PRESCRIZIONI E MISURE ATTE AD IMPEDIRE O RIDURRE GLI IMPATTI NEGATIVI	
RETI INFRASTRUTTURALI	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione della rete di raccolta acque piovane su via dei Falegnami - Realizzazione della rete di illuminazione pubblica stradale
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	- (Nessuno)
SISTEMA DELLA MOBILITA'	- Realizzazione di un percorso pedonale su via dei Falegnami
RUMORE E QUALITA' DELL'ARIA	- Per le attività produttive previste occorrerà, in sede di PDC Convenzionato, verificarne preventivamente l'impatto acustico tramite apposita valutazione previsionale ai sensi della L.447/95, nonché richiedere le eventuali autorizzazioni alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.Lgs.152/06 qualora le stesse siano previste.
SUOLO SOTTOSUOLO E ACQUE	<ul style="list-style-type: none"> - Sono da rispettare le specifiche condizioni definite nella Relazione Geologica e sismica - Dovrà essere applicato il principio di invarianza idraulica oltre al recupero acque piovane per usi non pregiati. - Al fine di non incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente, di ridurre la vulnerabilità degli edifici e di garantire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica, si ritiene necessaria l'adozione di misure per ridurre il possibile danneggiamento dei beni e delle strutture, in linea con quanto disposto, per le aree P2, dalla D.G.R. 1300/2016; in particolare <ul style="list-style-type: none"> • non potranno essere realizzati vani interrati e seminterrati; • il piano di calpestio del piano terreno dovrà essere impostato ad una quota rialzata di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna circostante; • Gli impianti elettrici e gli impianti meccanici andranno posizionati in modo da ridurre i danni in caso di inondazione; • dovranno essere adottate misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del

	<p>territorio; in tal senso dovranno essere definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche. In maniera indicativa deve prevedersi, prima dell'immissione nel canale di Bonifica, un sistema di raccolta e accumulo delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 m³ per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto.</p> <p>- Si raccomanda inoltre che, in tutte le aree industriali in cui sia previsto lo stoccaggio di sostanze e rifiuti pericolosi, siano adeguatamente messe in atto modalità utili a ridurre il rischio di dispersione delle stesse in caso di eventi alluvionali.</p>
<p>AGRICOLTURA, PAESAGGIO ED ECOSISTEMI</p>	<p>- Realizzazione verso lato ovest e lato nord di una fascia di mitigazione con alberi e arbusti, compatibilmente con le limitazioni previste dalla presenza del gasdotto.</p>

ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA APC.i (ni) 5

DATI URBANISTICI		Area A	Area B	Totale AMBITO
	Superficie territoriale	3.577 mq	12.969 mq	16.546 mq
	SC (UT_0.1 mq/mq)	358 mq	1.297 mq	1.655 mq
	U2 (15% della ST)	537 mq	1.945 mq	2.482 mq

SCHEMA DI ASSETTO

Aree di proprietà (A-B)



LEGENDA

- Perimetro
- Parcheggio
- Area verde
- Mitigazione

L'area indicata come **AREA VERDE** concorre alla dotazione di verde pubblico delle due proprietà.

La previsione relativa alle **MITIGAZIONI** indica la necessità di mantenere una fascia verde, e se possibile alberata, versi i confini con le aree agricole.



INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE

Funzioni Previste

AREA A	<p>La Ditta Oleari che già svolge la sua attività in via dei Falegnami intende allargare la sua area con la nuova previsione urbanistica.</p> <p>Nell'attuale stabilimento la ditta svolge attività di recupero e commercio all'ingrosso di rifiuti metallici destinati all'industria metallurgica. Al fine di migliorare ed incrementare le tipologie di rifiuti gestiti, l'azienda intende ampliare l'area dedicata allo stoccaggio: sull'area verranno stoccati i cassoni utilizzati per la gestione dei rifiuti presso le aziende clienti e verrà realizzato un capannone all'interno del quale avverrà lo stoccaggio di nuovi rifiuti pericolosi o non pericolosi a recupero e smaltimento.</p>
AREA B	<p>La Ditta COIM S.r.l. svolge attività di costruzione e demolizioni e necessita di un'area in cui effettuare il magazzinaggio dei materiali edili, nonché la raccolta dei rifiuti inerti da demolizione prodotti nei propri cantieri, al fine di recuperarli e trasformarli in materia prima secondaria per l'edilizia ("riciclato") da impiegare sempre in attività di costruzioni. Si tratta di una attività di recupero che ricalca perfettamente il concetto di economia circolare, in quanto consente di trasformare e valorizzare i rifiuti da demolizione. Per poterli reimpiegare sempre nell'ambito della attività edile, garantendo pertanto il completo recupero di materia così come espressamente previsto dalla Direttiva Comunitaria 2008/98/UE modificata dalla Direttiva 2018/851/UE.</p>

Indicazione di Sostenibilità Ambientale

AREA A	<p>In merito la ditta Oleari ha prodotto una apposita "Relazione descrittiva degli aspetti ambientali connessi con l'attività in progetto sulla porzione di area gestita da Oleari Marco & C. S.a.s." che è allegata al Documento di Valsat della Presente Variante ed i cui contenuti devono essere rispettati in sede di attuazione dell'area.</p>
AREA B	<p>In merito la ditta COIM ha prodotto una apposita "Relazione descrittiva degli aspetti ambientali connessi con l'attività in progetto sulla porzione di area gestita da CO.IM S.r.l che è allegata al Documento di Valsat della Presente Variante ed i cui contenuti devono essere rispettati in sede di attuazione dell'area.</p>