

Comune di Medolla

Provincia di Modena



P.S.C. Piano Strutturale Comunale **VARIANTE 2020 –2°STRALCIO**



1. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - 2°STRALCIO

Adottato con delibera di n.
Approvato con delibera di n.

Progettista
Ing. Francesco Bursi

Sindaco
Dott. Alberto Calciolari

Responsabile Urbanistica Edilizia
Geom. Alberto Annovi

LUGLIO 2021

COMUNE DI MEDOLLA
Provincia di Modena

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

VARIANTE 2020 _ 2°STRALCIO

1 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Sommario

0. PREMESSA.....	4
1. CONTENUTI DEL 2° STRALCIO DELLA VARIANTE 2020	6
1.1 Localizzazione delle aree.....	7
1.2 Tavole degli Ambiti del PSC Vigente.....	8
1.3 Proposta di modifica normativa.....	10
1.4 Proposta di stralcio di parte dell'ambito AN1.....	11
1.5 Effetti sul dimensionamento.....	13
1.6 Tavole dei vincoli del PSC vigente	14

0. PREMESSA

Il Comune di Medolla è dotato di una strumentazione urbanistica adeguata alla LR 20/2000, si tratta del Piano Strutturale Comunale – PSC, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 30/08/2011, e del Regolamento Urbanistico Edilizio – RUE, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 31/08/2011.

Nella fase della predisposizione del Piano Operativo Comunale - POC, la cui approvazione avrebbe garantito la completa operatività dei nuovi strumenti urbanistici nel maggio 2012, il territorio è stato colpito dai tristemente famosi eventi sismici che hanno visto proprio nel territorio medollese l'epicentro della forte scossa del 29 maggio. Per questo motivo il Comune di Medolla non ha avviato la procedura di approvazione del POC.

Negli anni 2013 e 2014 il Comune si è dotato del Piano della Ricostruzione ai sensi degli articoli 12 e 13 della LR 16/2012, previsto per i Comuni colpiti dal sisma, e di cui sono stati successivamente approvati gli stralci attuativi.

Nel 2015 è stata adottata una variante al Piano Strutturale Comunale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.19 del 04/06/2015.

In attuazione alla disciplina transitoria della nuova legge urbanistica regionale, LR 24/2017, per quanto previsto dai contenuti dell'articolo 4 (commi 1, 2 e 3), il Comune ha proceduto a fare uno specifico bando per raccogliere manifestazioni di interesse.

Successivamente il Comune si è dotato della specifica Delibera di indirizzo, al fine di consentire l'attuazione delle previsioni del PSC, in assenza di POC, con gli Accordi operativi introdotti dall'articolo 38 della LR 24/2017.

In relazione alle istanze presentate nel sopra citato bando, di cui sono stati valutati i contenuti anche di richieste non conformi al PSC che non avrebbero potuto rientrare tra quelle accoglibili, oltre che per ulteriori esigenze della stessa Amministrazione Comunale, si è reso necessario procedere alla elaborazione di una Variante al PSC.

A riguardo la Giunta comunale con delibera **n. 46 del 23/07/2020** ha avviato il **procedimento della variante al PSC denominata VARIANTE 2020 con l'approvazione del Documento preliminare** e la successiva indizione della conferenza di Pianificazione.

La **prima seduta della conferenza di Pianificazione si è tenuta in data 3 settembre 2020**. In tale seduta sono stati illustrati i contenuti della Variante 2020 al PSC, con la registrazione di un apposito verbale in cui sono stati richiesti elementi di approfondimento.

In tale situazione procedurale e alla luce del fatto che in data 31 luglio 2020 è intervenuta una modifica alla LR 24/2017, che ha prorogato la durata del periodo transitorio della legge regionale 24/2017 fino al 31/12/2021, nel **Comune di Medolla sono state attivate da parte di privati procedure per l'attuazione di strumenti urbanistici nel periodo transitorio**.

Rispetto alle possibilità di trasformazione consentite nel periodo transitorio, sono state assunte agli atti del Comune di Medolla le seguenti istanze:

- ✓ Manifestazione di interesse ai sensi dell'art.4 della LR 24/2017 per il comparto Via Sparato: proprietà Trevisi Angelo srl: prot. 9824 del 14/09/2018 e proprietà AeC Costruzioni srl: prot. 9825 del 14/09/2018, a cui il Comune ha risposto indicando come modalità di attuazione quanto definito dalla normativa vigente.
- ✓ Piano Urbanistico Attuativo / Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto Tre Torri Nord", prot. 9562 del 17/09/2020
- ✓ Piano Urbanistico Attuativo / Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto via Romana", prot. 10076-10077-10078-10079 del 26/09/2020

In data 23/02/2021 prot. 2083 è stato integrato il documento preliminare con l'inserimento della disciplina urbanistica relativa ai suddetti comparti (due produttivi e uno residenziale), conseguentemente ad un parere espresso dalla Provincia di Modena, assunto agli atti del Comune di Medolla con prot. 12563 del 24/11/2020;

La Giunta comunale con delibera n. 5 del 25/02/2021 ha approvato l'integrazione al Documento preliminare (approvato con delibera Giunta comunale n.46/2020).

In data 10/03/2021 si è tenuta la seconda seduta della conferenza di pianificazione e la Provincia ha ribadito che sono da considerarsi PP/PUA in corso di approvazione solo i comparti per i quali, in data antecedente l'adozione/ approvazione del PSC si fosse già dato corso alla loro adozione / pubblicazione. I comparti di cui trattasi, non ricadendo nei casi di cui sopra, non avrebbero dovuto essere riconosciuti come "in corso di attuazione" e nemmeno come consolidati. Pertanto essi non possono che essere considerati come nuovi comparti. L'introduzione di nuovi comparti nel corpo del PSC deve quindi rispettare le specifiche prescrizioni del vigente PTCP che per quanto attiene al residenziale, avendo il Comune di Medolla già assorbito tutto il consumo di suolo ammissibile, significa procedere a bilancio zero, ovvero stralciando altre aree di nuovo insediamento residenziale. Per quanto attiene al produttivo, ai sensi dell'art. 58 NTA PTCP, trattandosi di insediamenti di livello comunale, vige la prescrizione di bilancio zero, a livello di ambito territoriale di coordinamento (art. 59.2 Territorio Nord Comuni di Mirandola, Concordia s/S, San Possidonio, Medolla, Cavezzo, San Prospero, Camposanto, San Felice s/P, Finale Emilia).

In data 25/03/2021 si è tenuta la terza seduta della conferenza di pianificazione per l'esame congiunto del documento preliminare della variante specifica al P.S.C., conclusiva per quanto riguarda il primo stralcio e rimandando il secondo stralcio per opportuni approfondimenti.

In data 03/05/2021, con delibera C.C. n. 35 è stata adottata la variante al PSC – 1 stralcio.

Pur non condividendo il parere della Provincia, ovvero della necessità di stralciare delle aree (produttive e residenziali) per poter attuare i piani sopracitati rispettando la prescrizione di bilancio zero, per quanto riguarda il comparto residenziale denominato "Via Romana" si intende procedere stralciando delle aree residenziali di nuovo insediamento in accoglimento delle seguenti "Manifestazioni di interesse" ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i. di proprietari che chiedono che le aree di proprietà inserite in parte in ambito "AN1" e in parte in ambito "ASS(ni)" e site in prossimità del comparto stesso denominato "Via

Romana” vengano riportate ad ambito agricolo:

- prot. 9545 del 06/09/2018 - proprietà Goldoni Vainer e Bonfatti Chiara: aree inserite in parte in ambito AN1 e in parte in Ambito ASS(ni) e identificate al F. 12, mapp.li 168, 172, 176 e 583;
- prot. 9574 del 07/09/2018 - proprietà Paltrinieri Ivo, Paltrinieri Pietro e Accorsi Osanna: aree inserite in parte in ambito AN1 e in parte in Ambito ASS(ni) e identificate al F. 12, mapp.li 53, 170, 171, 177, 178, 634, 635 parte, 636 e 638;

Con la presente proposta di variante al PSC si intende pertanto stralciare parte delle aree di nuovo insediamento residenziale AN1 per poter attuare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata Comparto “Via Romana” in modo da perseguire il bilancio zero di consumo del suolo, definendo la relativa disciplina urbanistica di riferimento per l’attuazione del P.P.

Per quanto riguarda i comparti produttivi, ad oggi non è possibile stralciare delle aree presenti nel vigente PSC ad uso produttivo in quanto non sono state presentate, come per il residenziale, delle manifestazioni di interesse da parte dei proprietari a retrocedere dall’ambito produttivo all’ambito agricolo. Si provvede pertanto ad eliminare dalla disciplina urbanistica che si intende introdurre con l’art. 9 bis la specifica normativa relativa ai Comparti “Tre Torri nord” e “Via Sparato”, rimandandola di fatto al nuovo strumento urbanistico (PUG) di prossima realizzazione, precisando che detta normativa, di fatto, confermava la disciplina prevista dal previgente strumento urbanistico PRG.

Il Documento preliminare integrativo (approvato con delibera G.C. n. 5 del 25/02/2021) è stato successivamente modificato stralciando la disciplina urbanistica dei comparti produttivi “Via Sparato” e “Tre Torri Nord” ed è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 31 del 2021.

In data 01/07/2021 si è tenuta la quarta seduta della Conferenza di Pianificazione per l’esame del Documento preliminare approvato con Delibera G.C. 31/2021 che ha avuto esito positivo come si evince dal verbale di chiusura della Conferenza e, nella stessa sede, Provincia di Modena e Comune di Medolla hanno optato per la sottoscrizione dell’Accordo di Pianificazione.

1. CONTENUTI DEL 2° STRALCIO DELLA VARIANTE 2020

Come sopra citato, nella fase transitoria di applicazione della LR 24/2017, alcuni privati hanno attivato contatti con l’amministrazione comunale per procedere all’attuazione di P.P./ PUA relativi ad aree già inserite nel PRG e confermate del PSC.

Nella fase istruttoria, in relazione alla documentazione consegnata, sono tuttavia emersi elementi di difficoltà nell’applicazione delle Norme d’Ambito del PSC, anche alla luce di quanto espresso nello specifico parere dalla Provincia di Modena su una delle aree in oggetto, nello specifico il P.P./ PUA di via Romana.

Il richiamato parere della Provincia di Modena (assunto agli atti del Comune di Medolla con prot.12563 del 24/11/2020), che, di fatto, interrompe i termini sul procedimento del P.P./ PUA di via Romana, richiama il parere espresso con DGP n.306 del 02/08/2011 esplicita nel merito dell'articolo 38 delle NTA che:

- ... perché un PP possa considerarsi tra quelli in “corso di approvazione” sia necessario “sia stata formalizzata con adozione/pubblicazione la procedura” e che siano state recepite nelle NTA del PSC le norme di PRG che si intendevano fare salve per il piano in questione. Diversamente, in assenza di convenzioni e NTA di PP approvate, non si comprende a quali norme previgenti si possa fare legittimamente riferimento.
Appare quindi necessario si chiarisca e si espliciti a quali norme del PSC /RUE il PUA faccia riferimento, per garantire la conformità dello stesso alle suddette norme.

Risulta evidente che, alla luce di tali considerazioni, sia opportuno definire correttamente la disciplina vigente non solo per l'ambito in oggetto della specifica istruttoria ma anche per le diverse aree per cui i privati hanno mostrato interesse alla loro attuazione.

Si ritiene pertanto necessario predisporre una variante normativa per definire la corretta disciplina urbanistica che interessa in particolare il comparto di Via Romana, mentre non si confermano i contenuti relativi ai comparti denominati “Via Sparato” e “Tre Torri Nord”.

1.1 Localizzazione delle aree

L'area oggetto di PP/PUA “Comparto Via Romana” di via Romana si trova a sud del capoluogo in prossimità dell'intersezione di via Romana con Via San Matteo; anche l'area l'ambito di nuovo insediamento AN1 di cui si prevede lo stralcio si trova in prossimità di tale zona, come sotto evidenziato.

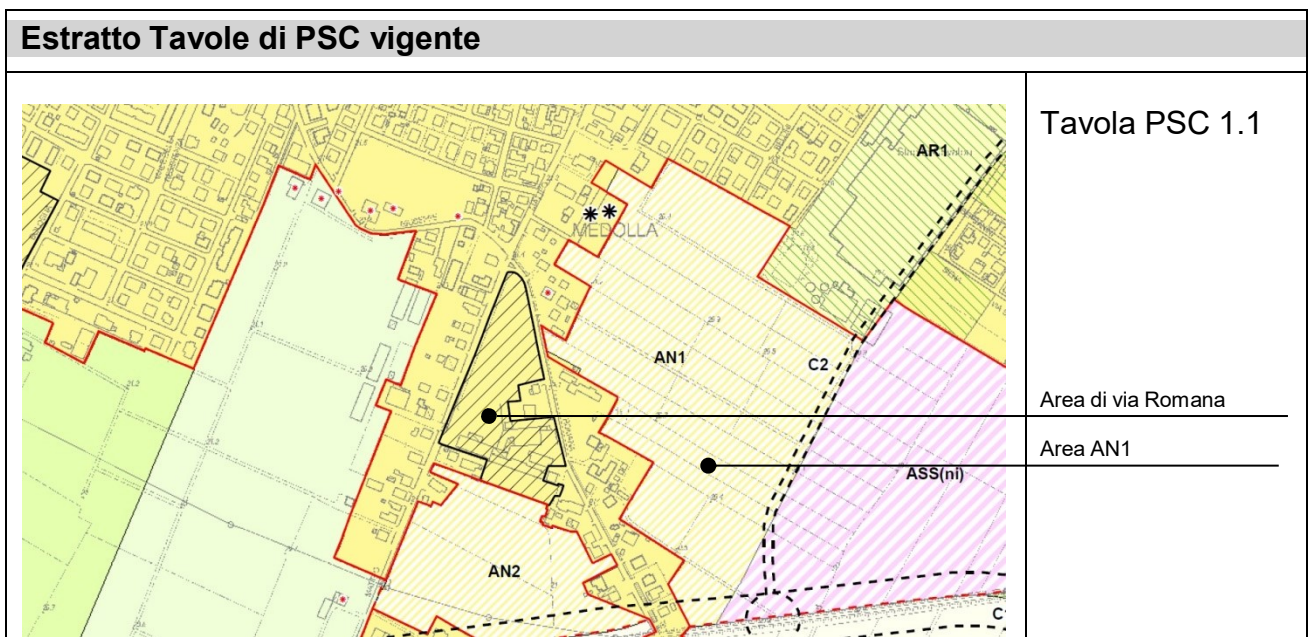




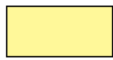
1.2 Tavole degli Ambiti del PSC Vigente

Dalle tavole di PSC, di seguito riportate, si evince che l'area denominata "Comparto Via Romana" in oggetto, pur non essendo ancora attuata, è inserita in territorio consolidato, di tipo residenziale. (Area di via Romana)

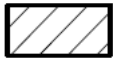
Su tale ambito la normativa, in caso di Piani approvati o in corso di approvazione, richiama l'applicazione della disciplina del PRG previgente.



Legenda



AC Ambito della città consolidata (Artt. 36/37/41/42)



Piani particolareggiati vigenti (Artt. 38/44/53)

1.3 Proposta di modifica normativa

Il piano particolareggiato relativo all'area di via Romana, alla data di adozione del PSC, non risultava pubblicato.

A riguardo si richiama anche **l'articolo 9 comma 2 del PSC vigente**, che recita:

“Comma 2. Gli strumenti attuativi approvati o in corso di approvazione alla data di adozione del PSC (16/04/2009), anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e della legislazione in materia. In particolare, in detti comparti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Particolareggiati fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC, dal POC e da RUE vigenti, con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici ed edilizi e alle eventuali prescrizioni particolari.”

Si deve però considerare che, se pur non applicabile la disciplina del PRG previgente, altrettanto inusuale risulterebbe applicare la disciplina degli ambiti consolidati su ambiti ancora da sottoporre alla necessità di una pianificazione attuativa. Risulterebbe inadeguato dare attuazione diretta ad aree che necessitano delle opere di urbanizzazione primaria, senza la predisposizione di un PUA.

La Variante in oggetto prevede pertanto di mantenere la necessità di attuare tale ambito, attraverso l'introduzione di uno specifico articolo, che ne definisca la disciplina e introduca la possibilità di intervento attraverso PDC Convenzionato come disciplinato dal DPR 380/2001, in considerazione della possibilità di inserire nella Normativa del PSC una specifica SCHEDA per l'attuazione dell'area di via Romana.

Si tratta dell'inserimento nella disciplina “Norme degli Ambiti del PSC” dell'Articolo 9 bis sotto riportato e dell'inserimento nella NTA di una specifica scheda normativa che garantisca gli elementi di sostenibilità emersi dalla valutazione ambientale preliminare e dai pareri degli Enti partecipanti alla conferenza di Pianificazione.

“ART.9 bis) Particolari norme per l'attuazione del COMPARTO DI VIA ROMANA

1. Il presente articolo riguarda il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di via Romana derivante dalle previsioni del PRG, con procedimento di pubblicazione non ancora formalizzato alla data di adozione del PSC (16/04/2009), in recepimento delle prescrizioni impartite dalla Provincia di Modena in sede di Intesa per l'approvazione del PSC di Medolla (D.G.P. n. 306 del 02.08.2011). Per tale comparto, denominato Comparto residenziale “Via Romana”; viene introdotta una specifica normativa, riportata nel successivo comma 2.

2 COMPARTO RESIDENZIALE “VIA ROMANA”

Indici e parametri:

- *Indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0,15$ mq/mq*
- *superficie coperta dagli edifici e aree impermeabilizzate, pubbliche e private: $Q = 40\%$ ST*
- *superficie destinata a verde (pubblico o privato): $V = 60\%$ di ST*
- *$H_m = m 8,00$*
- *S_a massima = 30% S_u*
- *$V_I = 0.5$*
- *$D_c = H/2$ e comunque non inferiore a $m 5.00$*
- *$D_s = m 10$ (dalla viabilità pubblica)*
- *$D_e = m 10$*
- *Aree da cedere per standard urbanistici: 25 mq ogni 30 mq di S_c realizzabile*
- *Aree per parcheggi privati ex L. n. 122/89: 10 mq ogni 30 mq di S_c realizzata*
- *Attuazione del Comparto attraverso PDC Convenzionato da predisporre in conformità alla specifica SCHEDA NORMATIVA denominata COMPARTO VIA ROMANA, allegata alle presenti norme.”*

1.4 Proposta di stralcio di parte dell’ambito AN1

Come anticipato in premessa sono pervenute agli atti della Amministrazione Comunale in fase di pubblicazione del Bando per l’attuazione del PSC nella fase transitoria della nuova legge urbanistica regionale le seguenti “Manifestazioni di interesse” ai sensi dell’art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i. di proprietari che chiedono che le aree di proprietà inserite in parte in ambito “AN1” e in parte in ambito “ASS(ni)” e site in prossimità del comparto denominato “Via Romana” vengano riportate ad ambito agricolo:

- prot. 9545 del 06/09/2018 - proprietà Goldoni Vainer e Bonfatti Chiara: aree inserite in parte in ambito AN1 e in parte in Ambito ASS(ni) e identificate al F. 12, mapp.li 168, 172, 176 e 583;
- prot. 9574 del 07/09/2018 - proprietà Paltrinieri Ivo, Paltrinieri Pietro e Accorsi Osanna: aree inserite in parte in ambito AN1 e in parte in Ambito ASS(ni) e identificate al F. 12, mapp.li 53, 170, 171, 177, 178, 634, 635 parte, 636 e 638;

Pertanto in relazione alla richiesta dei privati ed in relazione al fatto che lo stralcio delle aree proposto non pregiudica aspetti strutturali del Piano, si prevede di accogliere in parte tali richieste.

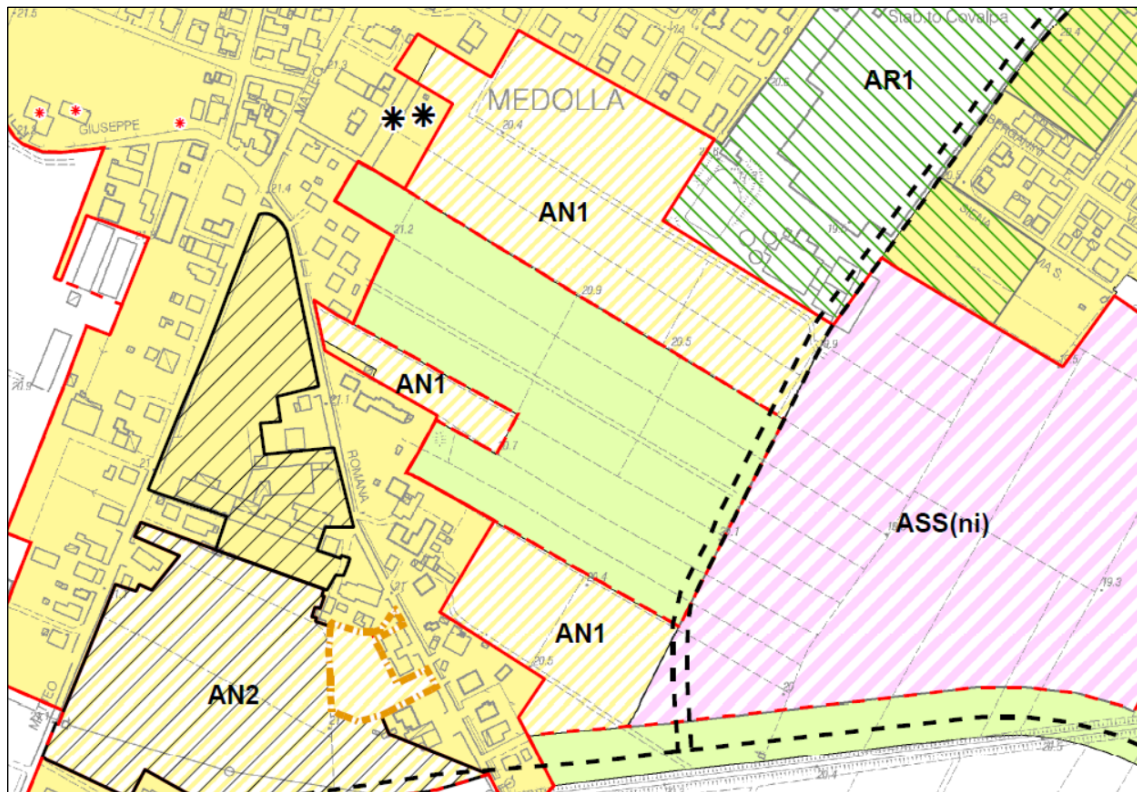
Si prevede pertanto di modificare la Tavola degli Ambiti del PSC 1.1, come sotto descritto:

- Riduzione dell’area del comparto AN1 – Ambiti residenziali di nuovo insediamento,

per una quota pari a 59.231 mq;

- Conseguente riduzione del perimetro del territorio urbanizzabile;
- Conseguente incremento dell'area destinata ad Ambito Agricolo Periurbano (AAP);
- Mantenimento del corridoio infrastrutturale per nuova viabilità e dell'ambito ASS(ni) trattandosi di previsioni strutturali del PSC, non ancora attuate che dovranno essere oggetto di valutazione all'interno del nuovo PUG;

Di seguito si riportano lo stralcio della TAVOLA 1.1 del PSC modificata.



Legenda

- TUZ Territorio urbanizzabile
- Piani particolareggiati vigenti (Artt. 38/44/53)
- AC Ambito della città consolidata (Artt. 36/37/41/42)
- AN Ambiti residenziali di nuovo insediamento (Artt. 49/50)
- AAP Ambiti agricoli periurbani (Artt. 56/60)

1.5 Effetti sul dimensionamento

La modifica normativa consente di dare attuazione ad ambiti, che dal punto di vista dimensionale sono così caratterizzati:

Comparto Via Romana:

La superficie territoriale è di circa $St = 21.688$ mq che, con un $Ut = 0.15$ mq/mq, porta alla possibilità di realizzare una capacità insediativa residenziale di circa $SC = 3.253$ mq

In sostanza, si prevede di assegnare alle aree la disciplina del previgente PRG a parte la modifica dell'indice di utilizzazione territoriale dell'area di via Romana che si prevede in riduzione passando dal precedente $Ut = 0.3$ mq/mq alla proposta di $Ut = 0.15$ mq/mq.

Eliminazione parte dell'Ambito AN1









La superficie territoriale della porzione di ambito AN1 che viene riportata ad ambito agricolo è di circa $St = 59.231$ mq che, con un $Ut = 0,15$ mq/mq, porta alla riduzione di capacità insediativa di circa $SC = 8.885$ mq.

La variante in oggetto pertanto non incrementa la capacità edificatoria del PSC nel residenziale, che anzi risulta ridotta in maniera significativa.

1.6 Tavole dei vincoli del PSC vigente

Le aree oggetto di variante sono sottoposte anche all'insieme dei vincoli riportati nelle Tavole del PSC, tali vincoli in sede di attuazione del PDC Convenzionato di Via Romana dovranno essere opportunamente rispettati.

Si riporta a seguito la loro individuazione nelle tavole dei vincoli ambientali del PSC.

Estratto Tavola di PSC- CARTE DEI VINCOLI	
	<p>Tavola PSC.2.1</p> <p>Area di via Romana</p> <p>Ambito AN1</p>
LEGENDA TAVOLE DEI VINCOLI (STRALCIO)	
<ul style="list-style-type: none">  Fasce di rispetto della viabilità principale  Paleodossi  Fasce di rispetto ciclabili di livello sovracomunale  Zone di tutela dei caratteri ambientali di canali, cavi e fossette  Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 39 PTCP2009)  Corridoi ecologici locali (Art. 29 del PTCP 2009 - modificati in recepimento dell'Intesa con la Provincia di Modena)  Viabilità storica  Rete Elettrica AT (220 kV) 	

Modena, 22/07/2021

Ing. Francesco Bursi