



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](mailto:comunemedolla@cert.comune.medolla.mo.it)

Prot.int. \_\_\_\_/6.3

Medolla, lì 29.03.2024

**Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ESISTENTE ADIBITO ALL'ESERCIZIO D'IMPRESA PER LO SVILUPPO DI UN'ATTIVITÀ ECONOMICA GIÀ INSEDIATA DA REALIZZARSI NELL'AREA DI PERTINENZA DELLA STESSA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE (PSC) - DITTA EMOTEC S.R.L. : PARERE TECNICO**

**Proprieta':** EMOTEC s.r.l. (C.F. e P.IVA 02578710366)

**Richiesta PDC:** prot. gen. UCMAN 28701-28732-28734 del 17.11.2023

prot. com.le 12183-12184-12189-12190 del 21.11.2023

**INTEGRAZIONI:** prot. gen. UCMAN 704 del 12.01.2024 (prot. com.le 690 del 18.01.2024)

prot. gen. UCMAN 7184 del 22.03.2024 (prot. com.le 3703 del 26.03.2024)

**Identificazione catastale: Foglio 11, mapp.li 831-628,**

In data 21.11.2023 prot. 12183-12184-12189-12190 è stata assunta agli atti del Comune di Medolla istanza ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per "intervento di ampliamento di un fabbricato esistente per lo sviluppo di un'attività economica già insediata da realizzarsi nell'area di pertinenza" (istanza SUAP 1613/2023).

L'intervento rientra nell'"*Elenco manifestazioni di interesse ai sensi dell'art.4 della L.R.24/2017*" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 19.12.2018 avente 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*". Rispetto a quanto previsto nel sopracitato elenco, il presente intervento sarà attuato mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 anziché accordo operativo ai sensi dell'art. 4 della medesima legge in quanto l'intervento comporta la necessità di una variante urbanistica alla tavola 2.1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE - del PSC vigente.

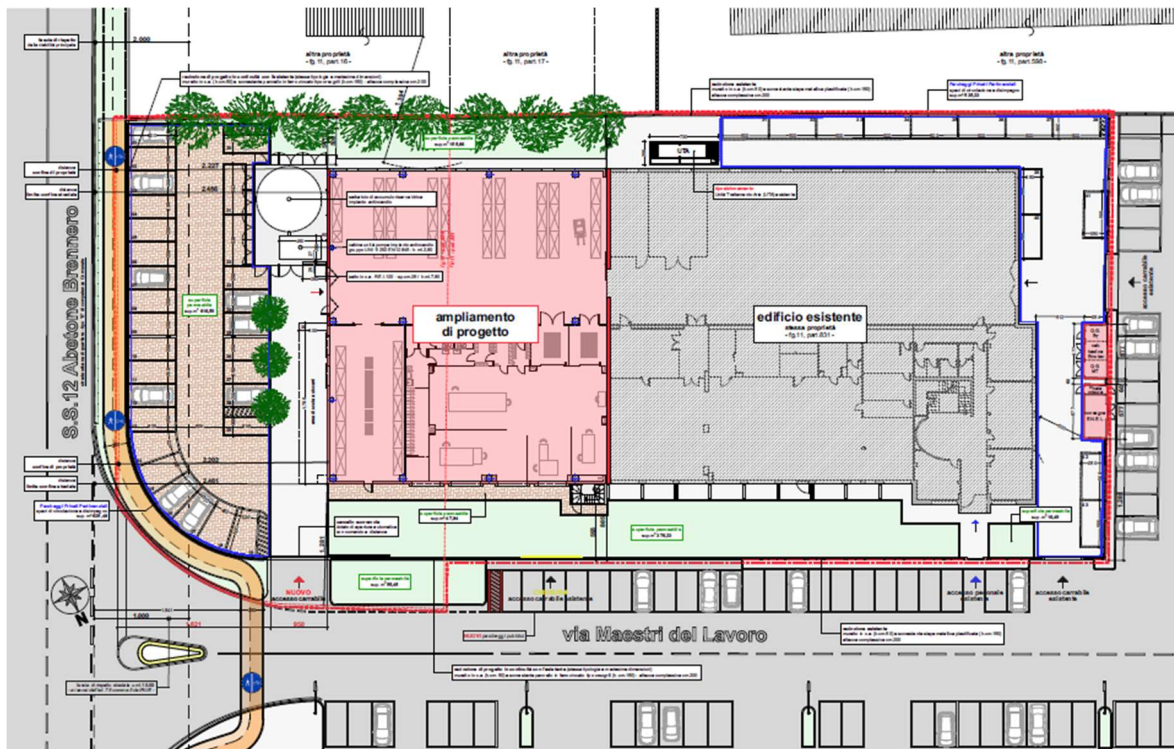
### INQUADRAMENTO INTERVENTO

L'area oggetto di intervento, identificata catastalmente al foglio n.11 mapp.li n.831-628 è sita a Medolla in via Maestri del Lavoro ed è di proprietà della società EMOTEC s.r.l., C.F. e P.IVA 02578710366.





Il progetto prevede l'ampliamento dello stabilimento produttivo di Emotec S.r.l. per la realizzazione di locali ad uso laboratorio e magazzino distribuiti in adiacenza al fabbricato esistente, garantendo la continuità del layout del reparto produttivo e dei depositi. Parte del sedime sul quale verrà realizzato l'ampliamento rientra nell'area già di proprietà della ditta EMOTEC S.r.l. identificata catastalmente al F. 11 mapp.li n.831-628.



Dal punto di vista urbanistico, entrambe le aree oggetto di intervento (mapp. 831 e 628) sono individuate nella Tavola PSC 1.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI - in ambito APC.i(c) “ambiti produttivi esistenti consolidati” (artt.51/52). Il mappale 628 invece è interessato da un vincolo “verde pubblico” come riportato nella Tavola PSC 2.1 – CARTA DEI VINCOLI E DELL TUTELE oltre che dalla fascia di rispetto stradale.

ESTRATTO TAV.PSC 1.1



APC.i(c) Ambiti produttivi esistenti consolidati (Artt. 51/52)

ESTRATTO TAV.PSC 2.1 (\*)



Verde pubblico

(\*) nel presente estratto, rispetto alla Tav.2.1 – CARTA DEI VINCOLI E DELL TUTELE approvata con delibera C.C. n. 5/2022, è stata rappresentata la fascia di rispetto stradale di 20 metri, anziché 30 m, in recepimento all'art. 27 del Piano della ricostruzione

Considerato che per la realizzazione dell'ampliamento si rende necessario eliminare il vincolo urbanistico a verde pubblico insistente sul mapp.le 628 è stato promosso da parte dei soggetti interessati un procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 che prevede, al comma 1:

*“ Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:*

*a) ...*

*b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

e al comma 2:

*“L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:*

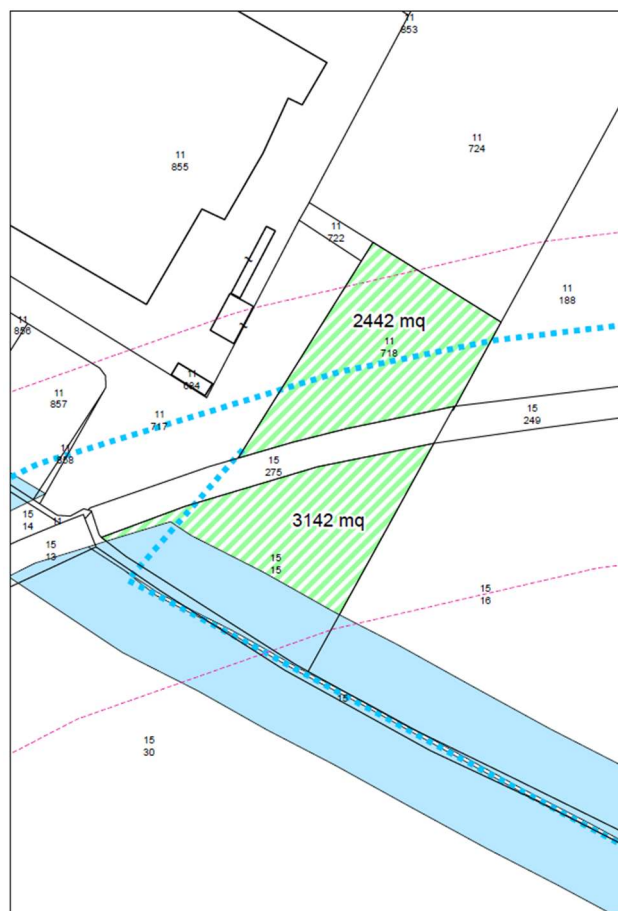
*a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;*

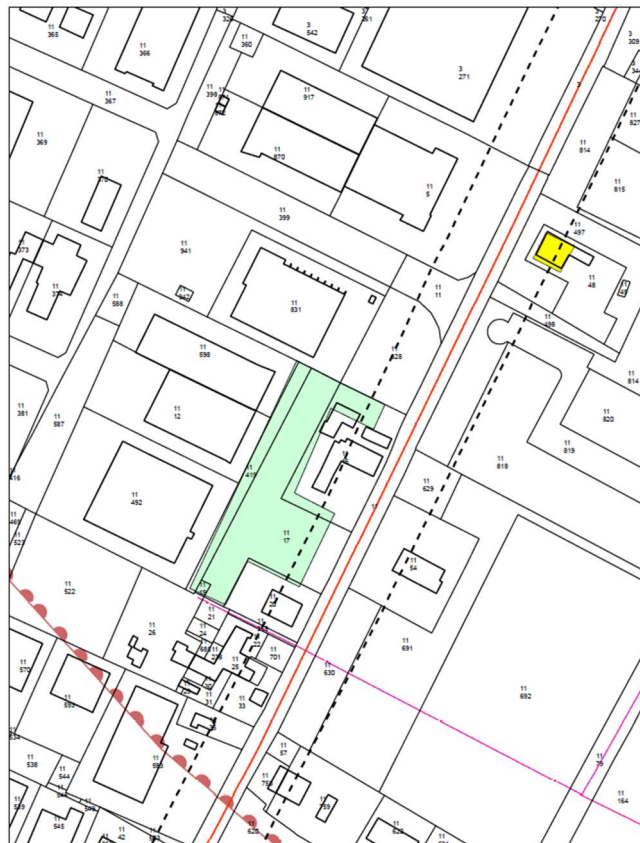
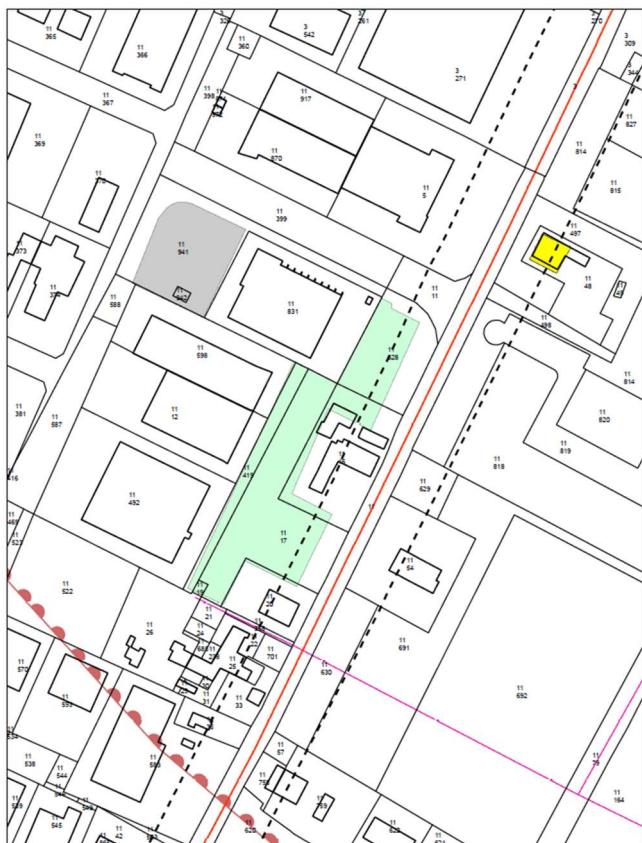
*b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;*

*c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.*

La variante alla pianificazione vigente promossa ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 consiste nell'eliminazione del vincolo "verde pubblico" insistente su parte del mappale 628, per una superficie complessiva pari a 974 mq, riducendone l'estensione rappresentata nella Tavola PSC 2.1 – CARTA DEI VINCOLI E DELL TUTELE – approvata con Delibera C.C. n. 5 del 01.03.2022. Si evidenzia che tale area risulta già parzialmente adibita a parcheggio privato in forza di autorizzazione n.26 del 15.05.1999. Con l'approvazione della variante al PSC approvata con la suddetta delibera, si era già provveduto a eliminare il vincolo urbanistico "verde pubblico" insistente sulla porzione di terreno identificata catastalmente al F. 11, mapp.le 831 corrispondente ad una superficie pari a 1092 mq e contestualmente ad apporre il vincolo "verde pubblico alberato", quale compensazione, ai terreni individuati catastalmente al F. 15 mapp.le 15 e al F. 11 ex mapp.le 718 (ora mapp.li 697-968-1047-1048) per una superficie complessiva pari a circa 5.500 mq.

BILANCIO DEL VERDE (superfici in mq)		
Variante PSC (Del. C.C. 5/2022)	Riduzione verde pubblico	- 1092 mq
Procedimento unico art. 53 L.R. 24/2017	Riduzione verde pubblico	- 974 mq
Variante PSC - Del. C.C. 5/2022 e	Verde pubblico ad uso bosco già acquisito alla proprietà comunale	5584 mq
Bilancio complessivo	Verde pubblico	+ 3518 mq



**ANTE approvazione art. 53 L.R. 24/2017****POST approvazione art. 53 L.R. 24/2017**

(\*) nel presente estratto, rispetto alla Tav.2.1 – CARTA DEI VINCOLI E DELL TUTELE approvata con delibera C.C. n. 5/2022, è stata rappresentata la fascia di rispetto stradale di 20 metri, anziché 30 m, in recepimento all'art. 27 del Piano della ricostruzione

**VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie fondiaria	mq	5.010,00	
Superficie fondiaria (al netto della porzione di ciclabile in progetto da cedere)	mq	4.917,00	
Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,80	
superficie lorda esistente	mq	1.727,68	
superficie lorda ampliamento	mq	983,24	
superficie lorda complessiva	mq	2.710,92	< SL massima
superficie coperta esistente	mq	1.509,57	
superficie coperta ampliamento	mq	983,24	
superficie coperta totale	mq	2.492,81	
Indice di copertura (*)	mq/mq	0,498	< 0,50
superficie permeabile (25% SF)	mq	1.268,96	> 25% SF
parcheggi privati: ≥ 1 posto auto ogni 65 mq/SF (comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF)		n.43	> n.42 richiesti
aree per standard urbanistici (**)			
Parcheggio pubblico (5%SF)	mq	250,50	
Verde pubblico (10% SF)	mq	501,00	

(\*) Nella relazione urbanistica prot. 3703 del 26.03.2024 (che sostituisce la relazione prot. 12190 del 21.11.2023) è stato evidenziato che *“Per quanto attiene alla superficie coperta (SCO), sommando alla SCO attuale (1.509,57 mq) quella in progetto (983,24 m2) si ottiene il valore di 2.492,81 mq, superficie superiore alla quantità massima consentita, in base all’indice di copertura prescritto dal RUE (50%), che risulterebbe di  $4.917 \text{ mq} / 2 = 2.458,5 \text{ mq}$ . L’indice di copertura (in progetto) sarebbe quindi del 50,6 %”*:

Si ritiene che la superficie fondiaria corretta per il calcolo dei parametri urbanistici, e quindi anche per l’indice di copertura sia SF = 5.010,00 e non la SF al netto della porzione di pista ciclabile in progetto. Pertanto, anche l’indice di copertura risulta verificato:  $2.492,81 / 5.010 = 0,497 \text{ mq/mq}$

(\*\*) Il progetto prevede la monetizzazione delle dotazioni territoriali. Si ritiene che dalla quota di verde pubblico potrà essere scomputata la superficie pari a mq 93, corrispondente alla superficie di pista ciclabile che sarà realizzata sul mapp.le 628, in caso di effettiva cessione al Comune della stessa.

Per quanto riguarda la fascia di rispetto stradale che interessa il mapp.le 628, si evidenzia che ai sensi dell’art. 75 comma 1 del vigente RUE, così come modificato con il Piano della Ricostruzione, la larghezza della fascia di rispetto è ridotta da 30 m a 20 m. Inoltre dal mese di novembre 2022, il tratto della Strada Statale 12 è stato ceduto da ANAS al Comune di Medolla (verbale di consegna sottoscritto il 07.11.2022 e assunto agli atti il 15.11.2022 prot.12629) e pertanto, ai sensi del Codice della Strada lo stesso tratto di strada interno al centro abitato assume la classificazione “strada di tipo F”; ai sensi dell’art. 73 comma 3 del RUE, per le costruzioni deve essere rispettata la distanza minima di 7,50 m dal confine stradale.

#### **ITER PROCEDIMENTO UNICO:**

- Presentazione del progetto al SUAP: prot. gen. 28701 e successive integrazioni prot. 28732 e 28734 del 17.11.2023, Prat. SUAP 1613/2023/SUAP.
- Avvio del procedimento e convocazione della conferenza dei servizi: prot. com.le 12183-12184-12189-12190 del 21.11.2023.
- Pubblicazione dell’avviso di avvenuto deposito del progetto sul BURERT n. 340 del 06.12.2023, sul sito web del Comune di Medolla [www.comune.medolla.mo.it](http://www.comune.medolla.mo.it) nella sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione “pianificazione e governo del territorio” e all’albo pretorio del Comuni di Medolla (n. reg. 425/2023). Nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni.
- Richiesta di integrazione dell’Azienda USL – Commissione NIP prot. 13162 del 13.12.2023 (prot. USL 92509/23 del 06.12.2023).
- Richiesta di integrazione del Servizio Urbanistica della Provincia di Modena prot. 18 del 02.01.2024 (prot. Provincia 45187/2023).
- Trasmissione integrazioni richieste da USL prot. 690 del 18.01.2023 (prot. gen. UCMAN 704 del 12.01.2024).
- Trasmissione integrazioni richieste da Provincia di Modena prot. 1042 del 26.01.2024 (prot. gen. UCMAN 1641 del 23.01.2024) e riavvio del procedimento.
- Convocazione conferenza dei servizi in modalità sincrona fissata per il giorno 16.04.2024 come da comunicazione dello sportello unico per le attività produttive prot. 3795 del 27.03.2024
- Visti i tempi fissati per la Conferenza dei Servizi, richiamato il comma 5 dell’art. 53 della L.R. 24/2017, che prevede *“L’espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l’opera o*

*L'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi", si procederà alla preventiva pronuncia da parte del Consiglio Comunale in merito alla variante urbanistica in oggetto.*

#### **PARERI / NULLA OSTA ACQUISITI**

- Nulla osta tecnico di AIMAG spa prot. 13344 del 18.12.2023 (prot. AIMAG 5577 del 14.12.2023)
- Parere Favorevole dell'Azienda USL – Commissione NIP prot. 1452 del 05.02.2024 (prot. USL 8899/24 del 01.02.2024)
- Parere Favorevole del Comando Provinciale Vigili del fuoco di Modena - Ufficio Prevenzione Incendi prot. 1964 del 16.02.2024 (prot. VV.F n. 2932 del 12.02.2024)
- Parere favorevole del Consorzio della Bonifica di Burana prot. 3860 del 28.03.2024 (prot. Burana Reg. nr. 5378/2024 del 25/03/2024)

L'intervento in oggetto è assoggettato al versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 e ai sensi dell'art. 4.4 dell'Allegato 1 alla D.A.L. 186/2018 in materia di disciplina del contributo straordinario che prevede: "Nelle more dell'approvazione del PUG, il CS è applicato all'interno del T.U. esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU"; nel caso in specie, in relazione alla specifica condizione dell'area di intervento, ricadente nell'Ambito produttivo esistente consolidato e considerando che la variante urbanistica specifica ha quale carattere distintivo la rimozione del vincolo di verde pubblico, dovrà essere corrisposto al Comune il Contributo Straordinario pari valore già definito a seguito del bando ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e della conseguente manifestazione di interesse presentata da Emotec Srl prot. 9822 del 14.09.2018 nella quale è stato proposto, e accettato dal Comune, un importo compensativo della trasformazione urbanistica pari ad € 50.000,00 da corrispondere in opere e, nello specifico, nella realizzazione e cessione gratuitamente al Comune dell'opera di urbanizzazione consistente nella tombinatura del fosso esistente prospiciente la proprietà EMOTEC SRL e nella realizzazione di un tratto di pista ciclabile in fregio alla strada Statale 12.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO,**

**per quanto di competenza dello scrivente ufficio, si esprime parere favorevole al procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 in oggetto, fatte salve le eventuali prescrizioni impartite dagli enti in fase di conferenza dei servizi**

Il responsabile dell'Area  
Edilizia Privata, Urbanistica e Mude  
Geom. Annovi Alberto

*Documento firmato digitalmente secondo la normativa vigente*