

E
Comune di Medolla
Comune di Medolla
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0003703/2024 del 26/03/2024
Firmatario: Paolo Piccinini

Comune di Medolla
Provincia di Modena

Progetto per l'ampliamento dell'attuale stabilimento Emotec Srl di via Maestri del Lavoro da realizzarsi in area pertinenziale (articolo 53 L.R. 24/2017)

Committente

Emotec Srl

Via Maestri del Lavoro, 5 - 41036 Medolla MO
C.F. / P.IVA 02578710366

Progettista e DL

Geom. Marco Rebecchi

Progettista e DL opere strutturali

Ing. Ermanno Papazzoni

Progettista e DL impianti

Per. Ind. Sauro Marcomini

Consulenza urbanistica e ambientale

Paolo Piccinini Architetto Prato

Via Quirico Balducci, 65 - 59100 Prato

p.piccinini@ppap.it

Ordine degli Architetti P.P.C. Prato - A484

C.F. PCCPLA62L19Z600J - P.IVA 02082460979

01. Relazione urbanistica

Marzo 2024

Indice

1. Premessa	3
2. Inquadramento urbanistico e individuazione dei vincoli	4
3. Verifica dei requisiti del procedimento unico	9
4. Descrizione dello stato attuale e di progetto	12
5. Contenuti della variante urbanistica	15

1. Premessa

La presente relazione affronta i temi urbanistici, rimandando alla relazione tecnica descrittiva la più puntuale definizione del progetto e al Documento di Valsat l'individuazione dei possibili impatti sull'ambiente e la verifica delle eventuali soluzioni alternative all'ampliamento in oggetto.

Le tavole di riferimento sono raccolte nel fascicolo "02. Relazione urbanistica / Tavole"; le immagini sono quindi richiamate nel presente testo con la seguente indicazione: [01].

L'intervento oggetto del procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017 è l'ampliamento dello stabilimento produttivo Emotec Srl di Medolla.

L'area dello stabilimento e l'area destinata all'ampliamento sono contigue ed entrambe di proprietà di Emotec Srl; sono ubicate all'interno dell'area industriale - artigianale a cavallo della Via Statale.

L'attuale stabilimento ha una superficie coperta di circa 1.500 m², il fabbricato in ampliamento avrà superficie coperta di circa 980 m². Il nuovo padiglione sarà contiguo a quello esistente, garantendo la continuità del layout del reparto produttivo e dei depositi. Parte del sedime sul quale verrà realizzato l'ampliamento rientra nell'attuale area pertinenziale dello stabilimento e parte corrisponderà ad una porzione dell'area privata (area a parcheggio chiusa e non utilizzata), compresa tra il confine dello stabilimento e la via Statale [01 - 02].

2. Inquadramento urbanistico e individuazione dei vincoli

L'attuale stabilimento ha accesso da via Maestri del Lavoro, 5 ed è individuato catastalmente al Foglio 11, Particella 831. L'area a parcheggio corrisponde alla Particella 628 [03].

Entrambe le aree ricadono nell'area a destinazione produttiva, più precisamente individuata nella Tavola PSC 1.1 della Variante PSC 2020 [07] come "Ambito produttivo esistente consolidato" ai sensi degli articoli 51 e 52 delle Norme d'Ambito del PSC 2011.

Nella prospettiva dell'area provinciale e, specificamente per quanto attiene al PTCP 2009, non si rilevano prescrizioni di carattere urbanistico - insediativo né incompatibilità di carattere ambientale. Il Piano provinciale individua, nella Tav. 1.2.2 [04 - 05] e sulla base della cartografia del 2006, l'area di intervento come "territorio insediato", escludendola conseguentemente dalle misure di tutela paesistico - naturali.

Per la pianificazione e la regolamentazione comunali, sono stati presi in considerazione il PSC 2011, la Variante PSC 2020 e il RUE 2011.

Per la definizione dei parametri insediativi si deve fare riferimento ai seguenti articoli del PSC 2011.

PSC - Articolo 64 "Definizione e articolazione delle attrezzature e spazi collettivi"

1. Le previsioni di ambiti di riqualificazione e di ambiti per i nuovi insediamenti inserite nel presente PSC richiedono l'adeguamento qualitativo/quantitativo delle attrezzature e spazi collettivi. Nelle varie fasi del processo attuativo del PSC tali spazi non possono comunque costituire una dotazione inferiore ai valori minimi indicati al comma 3 dell'art. A-2

4 della L.R. 20/2000, vale a dire:

- *30 mq per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali;*
- *100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali;*
- *una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale complessiva destinata ad insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso*

PSC - Articolo 51 "Ambiti specializzati per attività produttive" comma 5

5. Nelle aree di nuova edificazione, in sede di redazione dei PUA, il 15% della superficie territoriale deve essere ceduta gratuitamente al Comune e destinata ad aree verdi di mitigazione, aree pubbliche e parcheggi pubblici, secondo gli standard degli usi previsti, ubicate in modo da ridurre gli impatti e qualificare le infrastrutture per la mobilità e le aree destinate a servizi.

PSC - Articolo 52 "Ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (Ambiti APC.c)" commi 7 e 8

7. Nei casi di attuazione del PSC per intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:

- *indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq*

8. Gli interventi di riuso, ampliamento e nuova costruzione di manufatti e strutture per attività produttive artigianali-industriali, dovranno garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, di mitigazione degli impatti ambientali, di adeguamento delle reti tecnologiche, con particolare riferimento al sistema di accessibilità carrabile e pedonale e al sistema di smaltimento dei reflui, ed essere verificati

dal punto di vista della fattibilità geologica e della compatibilità ambientale alla luce della legislazione vigente in materia.

Il RUE 2011 dettaglia ulteriormente i parametri insediativi e delle dotazioni territoriali necessarie e introduce lo standard di parcheggio pertinenziale (artt. 25, 64, 67 e 68)

RUE - Articolo 25 "APC.i (c) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali per aree insediate - consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia) - Norme specifiche" commi 4 - 7

4. In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi tutti gli interventi elencati agli articoli precedenti, nei casi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, dovranno essere applicati i seguenti indici e parametri, ad integrazione di quelli generali previsti all'art. 21 comma 2:

- Sm: la superficie minima d'intervento (per le nuove costruzioni) deve essere dimensionata in modo da permettere la realizzazione di unità produttiva almeno di $SI = 200 \text{ mq}$
- $Q = 0,50$
- Hm dei silos e dei depositi a stoccaggio verticale = 20,00 m
- lvl per pareti con aperture di visuale = 0,5 e comunque con distanza non inferiore a m 5
- lvl per pareti senza apertura di visuale = 0,3 e comunque con distanza non inferiore a m 3
- $Dc = Hf/2$ e comunque non inferiore a m 5
- $Ds = 7,50 \text{ m}$ salvo diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici di RUE
- $De = 10 \text{ m}$ (da computarsi solo rispetto alle pareti finestrate degli edifici o delle porzioni di edifici destinate ad abitazione ed uffici)
- aree per standard urbanistici (ove non già realizzati in base alle previsioni dei Piani attuativi originari):
 - per le destinazioni d'uso artigianale/industriale: Parcheggio pubblico = 5% e Verde pubblico = 10% della Sf interessata da tali destinazioni;
 - per le destinazioni d'uso terziarie/direzionali: Parcheggio pubblico = 40% e Verde pubblico = 60% della Sl realizzabile;
- aree per parcheggi privati ex L. 122/89: 10 mq ogni 35 mq di Sl realizzata. Nel calcolo della Sl non si deve tener conto dei parcheggi privati interni agli edifici.

7. Per la realizzazione di depositi all'aperto e silos sono richieste particolari cautele per la tutela del paesaggio e dell'ambiente; è prescritta in ogni caso la creazione di schermature arboree lungo tutto o parte il perimetro delle aree interessate, tramite la piantumazione di alberature autoctone delle essenze più adatte allo scopo.

RUE - Articolo 64 "Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)" comma 8

8. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. n.122/89.

TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR + PC) IN RELAZIONE AGLI USI

(...)

U27 Attività manifatturiere artigianali o industriali

(...)

1 posto auto ogni 65 mq di SL e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

RUE - Articolo 67 "Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali" commi 1 - 2

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. A-26 della L.R.20/2000, il comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente a un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

- a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto, la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
- b) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità;
- c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, PUC) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del consiglio comunale; nei casi di

intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

e) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni territoriali sono deliberati annualmente dal competente organo Comunale, con riferimento ad i valori ICI delle aree con le medesime caratteristiche.

2. Di norma è consentita la monetizzazione quando:

- *l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a due posti auto;*
- *l'area da cedere come V è inferiore a 50 mq;*

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri.

Negli insediamenti di interesse storico, negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale) può prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

RUE - Articolo 68 "Verde pubblico e privato" commi 10 - 11

10. *Fatte salve le zone nelle quali il piano prescrive espressamente (in sede di PSC o di POC) la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla superficie fondiaria o territoriale, negli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, nei casi di demolizione e successiva nuova costruzione, deve essere assicurata una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria, riducibile al 25% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero ogni 80 mq di superficie permeabile. Al fine del mantenimento della superficie permeabile e dell'aumento della biodiversità, nel caso di impedimenti di natura tecnica, la superficie permeabile prescritta dal RUE o da precedenti strumenti urbanistico-edilizi, per ogni attività produttiva nuova o esistente, può essere convertita con la cessione al Comune di una superficie di terreno, non inferiore al doppio della stessa.*

11. *Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di ampliamento oltre il 10% della superficie complessiva esistente, nuova costruzione e ricostruzione è prescritta la dotazione di vegetazione arborea in formazioni compatibili con le disponibilità di spazio aereo e di terreno adatto da collocare ai lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.*

13. *I parcheggi pubblici e di pertinenza, a meno di documentati impedimenti di natura tecnica, devono essere dotati di alberature e/o idoneo equipaggiamento vegetale; i relativi elaborati progettuali devono quindi comprendere, la parte relativa al verde. Le piante da mettere a dimora devono avere a disposizione uno spazio sufficiente, in termine di superficie e di volume di terreno utile per l'apparato radicale, a garantirne la sopravvivenza ed il corretto accrescimento. I parcheggi devono prevedere l'impianto di almeno un albero ogni tre posti macchina e ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di 3 mq; il lato più corto o raggio di tale superficie non deve essere inferiore ad 1 metro; le aiuole devono essere anche dotate di un idoneo dispositivo di protezione delle piante e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.*

In base alle congiunte norme di PSC e RUE, si possono riepilogare i seguenti parametri insediativi relativi all'intervento in oggetto:

- $\text{indice di utilizzazione fondiaria} \leq 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $\text{superficie minima d'intervento, superficie lorda (SL)} \geq 200 \text{ m}^2$
- $\text{indice di copertura (IC) [ex rapporto di copertura (Q)]} \leq 0,50$
- $\text{indice di visuale libera (IVL) per pareti con aperture di visuale} \geq 0,5$ (comunque distanza $\geq 5 \text{ m}$)
- $\text{indice di visuale libera (IVL) per pareti senza aperture di visuale} \geq 0,3$ (comunque distanza $\geq 3 \text{ m}$)
- $\text{distanza dal confine di proprietà (Dc)} \geq H_f / 2$ (comunque distanza $\geq 5 \text{ m}$)
- $\text{distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)} \geq 7,5 \text{ m}$
- $\text{distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)} \geq 10 \text{ m}$
- $\text{indice di permeabilità fondiaria (IPF)} \geq 25\%$

- dotazione territoriale, parcheggio pubblico $\geq 5\%$ superficie fondiaria (SF)
- dotazione territoriale, verde pubblico $\geq 10\%$ superficie fondiaria (SF)
- parcheggio privato pertinenziale ≥ 1 posto auto ogni 65 m² di SL (comunque 1 posto auto ogni 200 m² di SF)

Per quanto riguarda la classificazione delle strade e la determinazione delle conseguenti fasce di rispetto è possibile fare riferimento all'articolo 17 del PSC 2011, all'articolo 75 e all'articolo 2.z - Allegato 1 - del RUE 2011.

PSC - Articolo 17 "Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto" commi 7 - 8 - 9 - 12

7. *Nelle fasce di rispetto stradale, in conformità alle disposizioni del PSC e del RUE e qualora previsti nel POC, possono essere autorizzati gli impianti per la distribuzione dei carburanti, anche se non individuati nella cartografia di PSC, gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente, e può esercitarsi la normale pratica agricola fino alla realizzazione degli interventi attuativi della viabilità e delle opere connesse.*

8. *[Parametri urbanistici ed edilizi e limiti di arretramento della edificazione] Sono quelli discendenti dai progetti d'intervento diretto o preventivo regolarmente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge.*

9. *Il PSC, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 n. 1404, del D.L. 30/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, e ss.mm.ii., classifica le strade secondo le categorie evidenziate nella Tavola 6 del Quadro Conoscitivo, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento previsti dalla normativa vigente con le specificazioni, eventualmente più restrittive, contenute nelle normative relative agli ambiti, zone ed aree nel PSC, nel RUE, nel POC, ovvero nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.*

12. *In caso di modifica della categoria di strada assegnata dal presente PSC devono intendersi automaticamente applicati, senza che ciò costituisca variante al PSC, i limiti di arretramento della edificazione relativi alla nuova categoria secondo i minimi richiesti.*

RUE - Articolo 75 "Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale" commi 2 e 5

2. *Le fasce di rispetto stradale nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art. 66 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.*

DISTANZE DALLE STRADE INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

3. *Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:*

- 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m 7,00;
- 5 per le altre strade urbane locali.

5. *Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.*

RUE Allegato 1 - Art. 2.z "Deroghe alle distanze"

1. *Le norme relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:*

- edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc.);*
- adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;*

2. *Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.*

Nel caso specifico, la via Statale è classificata come Strada "F" - strada locale: strada urbana; di conseguenza, ai sensi dell'articolo 28 del D.P.R. 495/1992, la competenza è comunale e, per effetto dell'art. 75 del RUE 2011, la distanza della fascia di rispetto stradale è fissata in 10 m.

Per quanto attiene ai vincoli, il riferimento è costituito dalla Tavola PSC 2.1 della Variante PSC 2020 “Carta dei vincoli e delle tutele” [08]. In questa tavola, in sovrapposizione a parte dell’area di intervento, è indicata un’area a verde pubblico (dotazione territoriale), che, di fatto, specifica una differente destinazione d’uso rispetto a quella attribuita all’Ambito produttivo.

La fascia di verde pubblico attraversa il parcheggio di proprietà privata, conservando una distanza di circa 13,5 m dal confine stradale; corrisponde ad una porzione di 982 m² con larghezza di circa 22,5 m e lunghezza (sviluppo lungo l’asse di via Statale) di circa 43,5 m.

Come indicato nella Relazione generale del PSC 2011, nella declinazione della “Qualità ambientale del territorio”, è compreso l’obiettivo di: *“realizzare aree di compensazione ambientale all'interno e a ridosso delle zone produttive, soprattutto in prossimità del centro abitato e favorire l'integrazione di queste aree in un sistema continuo, integrato con le principali aree verdi urbane e territoriali”*.

Perseguendo questo obiettivo, era stata prevista una fascia di verde pubblico lungo via Statale, sovrapposta a spazi pertinenziali privati. Tale conformazione si è dimostrata, nel tempo, incapace di stabilire le relazioni definite nei principi del Piano. La “debolezza” di tale previsione è così emersa già nell’occasione della variante al PSC del 2020, nella quale viene operato, proprio nel lotto Emotec, un primo ridimensionamento del vincolo a verde pubblico, lasciando a futura destinazione pubblica la gran parte del parcheggio in cui si propone, appunto in variante al PSC vigente, la realizzazione dell’ampliamento dello stabilimento.

3. Verifica dei requisiti del procedimento unico

Le trasformazioni attuabili ai sensi dell'articolo 53 della L.R. 24/2017 tramite "Procedimento unico" comprendono anche il caso, definito, al comma 1, lettera b), di:

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.

È così possibile; comma 2, lettera b):

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.

Nel caso in oggetto, si tratta di "ampliamento di fabbricato adibito all'esercizio di impresa" per "lo sviluppo di attività economica già insediata, nell'area di pertinenza e in lotto contiguo". Sono quindi perfettamente corrispondenti i requisiti normativi di accesso alla procedura (al procedimento unico) e le necessità dell'impresa proponente, che si trova nella condizione di dover ampliare il proprio stabilimento, attivo e insediato nel Comune, in area di pertinenza e in parte del lotto contiguo dell'ex parcheggio.

Le condizioni applicative, dell'art. 53, sono state più volte illustrate con pareri espressi dall'Area Disciplina del Governo del Territorio, Edilizia Privata, Sicurezza e Legalità (G. Santangelo).

In particolare, nel Parere 247391 del 12/03/2019 sono riepilogati i caratteri distintivi del procedimento:

- *è applicabile anche nel periodo transitorio di cui all'art. 4 della stessa LR 24/2017 (e quindi anche prima che il Comune adegui la propria strumentazione urbanistica al sistema di pianificazione definito dalla nuova legge);*
- *è applicabile per interventi di ampliamento e di ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, nonché di costruzione di nuovi fabbricati o altri manufatti, necessari allo sviluppo e alla trasformazione di attività economiche già insediate;*
- *consente di ampliare gli insediamenti produttivi già esistenti nelle relative aree di pertinenza e in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, anche all'esterno del territorio urbanizzato individuato dal vigente strumento urbanistico generale;*
- *consente di localizzare l'intervento producendo i corrispondenti effetti di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale vigenti al momento della conclusione;*
- *presuppone, secondo i principi generali introdotti dalla LR 24/2017, la valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, debitamente validata nel documento di Valsat. Naturalmente, per valutare le ragionevoli alternative, si dovrà considerare che l'intervento da localizzare costituisce l'ampliamento di una attività esistente, che prosegue nel sito originario;*
- *concerne interventi che, secondo i principi generali validi per tutti gli interventi urbanistici, devono risultare sostenibili dal punto di vista ambientale e territoriale, in base all'apposita Valsat (art. 53, comma 9), e devono assicurare il rispetto di tutti i vincoli e prescrizioni (derivanti da fonti esterne agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale oggetto di variante) che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio (art. 37, commi 1 e 4);*
- *concerne interventi che devono risultare conformi ai requisiti tecnici dell'attività edilizia di cui all'art. 11, LR 15/2013. Tale conformità potrà peraltro essere valutata nell'ambito del procedimento in oggetto soltanto nel caso in cui questo sia condotto anche ai fini della costituzione dei necessari titoli abilitativi edilizi; diversamente la stessa valutazione sarà operata nell'ambito del successivo apposito procedimento abilitativo edilizio.*

Il Parere 418643 del 08/06/2020 indica i termini della variante urbanistica e la possibilità di contestuale acquisizione del titolo abilitativo:

(...) L'approvazione del progetto comporta l'effetto di rendere ammissibile l'intervento, con la collocazione spaziale e con le caratteristiche adeguatamente rappresentate e descritte nel progetto definitivo o esecutivo oggetto del procedimento unico. Nei singoli casi, tale dettagliata conformazione dell'area interessata dall'intervento può comportare l'effetto di integrare le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (ove presentino previsioni non contrastanti con la realizzazione del progetto approvato); ma può anche apportare variante all'intero sistema degli strumenti di pianificazione, sia territoriali che urbanistici (nel caso in cui presentino contenuti incompatibili con la localizzazione e le caratteristiche dell'intervento).

(...) Quanto all'esecuzione degli interventi, si sottolinea che l'approvazione del progetto attraverso il procedimento unico rende immediatamente attuabile l'intervento, qualora la determinazione della conferenza di servizi assuma anche il valore e gli effetti del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 53, comma 2, lettera a); ovvero consente comunque di presentare il titolo abilitativo edilizio necessario, in attuazione dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dal progetto approvato, senza la necessità di approvare ulteriori strumenti urbanistici attuativi.

Con il Parere 1186758 del 25/11/2022 vengono dettagliati alcuni requisiti caratterizzanti il procedimento:

È agevole notare, innanzitutto, che non vi sono limiti sostanziali alla tipologia di intervento edilizio da realizzare, in quanto è richiamata l'intera gamma degli interventi di rilevante impatto (ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione).

Più significativo invece il vincolo funzionale di detto intervento, che deve risultare necessario per lo sviluppo dell'attività già in corso ovvero per una sua trasformazione.

Ciò richiede che il proponente, oltre alla presentazione di un progetto che contenga la rappresentazione completa dell'intervento da realizzare, dotato di un cronoprogramma che ne preveda l'immediata e completa realizzazione, alleghi allo stesso una relazione economico-finanziaria – analoga a quella prevista dall'art. 38 della L.R. n. 24/2017 relativamente agli accordi operativi – che dia conto del piano industriale che l'operatore economico già insediato intende attuare, in termini, appunto, di "sviluppo e trasformazione" della propria attività economica.

In particolare, per consentire una adeguata valutazione della fattibilità di detto progetto la relazione deve fornire puntuali indicazioni, sia sulla rispondenza di detto intervento a specifiche esigenze del mercato così come il possesso da parte dell'operatore delle competenze tecnico professionali e delle disponibilità finanziarie necessarie per la completa attuazione dell'intervento stesso.

Inoltre, sarà onere del proponente dimostrare l'effettiva integrazione economico-produttiva e funzionale tra la parte in ampliamento e l'esistente, in modo da rendere evidente che non si tratti di una nuova e differente attività economica avviata dallo stesso operatore (che non potrebbe giovare del procedimento unico di cui all'art. 53 cit.). Tale dimostrazione dovrà essere ancor più approfondita laddove il progetto presentato preveda un ampliamento significativo dell'insediamento esistente, che comunque non può andare oltre il limite di un apporto integrativo dello stesso, ovvero l'attivazione di attività economiche non corrispondenti a quelle già in corso.

(...)

Si evidenzia inoltre che, secondo i principi generali introdotti dalla LR 24/2017, l'eventuale ampliamento in territorio extraurbano comporta la valutazione, debitamente dimostrata nel documento di Valsat, che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, consistenti in interventi di riuso o rigenerazione di tessuti urbani esistenti. Naturalmente, nel valutare le ragionevoli alternative, si dovrà considerare che l'intervento da localizzare costituisce l'ampliamento di una attività esistente, che prosegue nel sito originario.

Inoltre, sempre secondo i principi generali stabiliti dalla legge urbanistica regionale, per tutti gli interventi urbanistici, il procedimento unico deve riguardare interventi che risultino sostenibili dal punto di vista ambientale e territoriale, come adeguatamente argomentato nel medesimo documento di Valsat e valutato dall'autorità competente in materia ambientale che si esprime sulla variante (art. 53, comma 4, lett. d), e comma 9).

Esaminate le caratteristiche del Procedimento unico, così come determinato dall'art. 53 della L.R. 24/2017, alla luce anche delle specificazioni contenute nei pareri espressi dal competente ufficio regionale, si può affermare la totale compatibilità del caso in oggetto ai requisiti di accesso al procedimento.

Il progetto avrà dettaglio sufficiente e corredo delle necessarie specifiche tecniche per conseguire, al termine della procedura, il permesso di costruire.

Occorreranno a corredo del progetto, per la migliore qualificazione dell'intervento:

- illustrazione della mancanza di alternative localizzazioni che non producano consumo di suolo: relazione contenuta nel Documento di Valsat;
- relazione sulla fattibilità tecnico-economico-finanziaria dell'intervento, dimostrante anche l'integrazione produttiva della parte in ampliamento rispetto allo stabilimento attuale;
- cronoprogramma del progetto e della realizzazione.

4. Descrizione dello stato attuale e di progetto

L'area di intervento, come già anticipato in premessa, è attestata sul lato Ovest di via Statale, all'incrocio con via Maestri del Lavoro; comprende in parte sedime pertinenziale dell'attuale stabilimento e in parte l'area del parcheggio privato, non utilizzato.

Il fronte principale dello stabilimento è lungo via Maestri del Lavoro; sul lato di via Statale prospetta un fronte laterale, arretrato, data la presenza del parcheggio, rispetto all'allineamento costituito dai due edifici produttivi situati sullo stesso lato di via Statale oltre la via Maestri del Lavoro, verso il centro di Medolla. Il lotto confina a Sud con un edificio produttivo che ha accesso da via Leonardo da Vinci e da un complesso di fabbricati di differente età (il più recente probabilmente risalente agli anni '60 - '70 del secolo scorso) con accesso da via Statale.

Il progetto di ampliamento consiste nell'estensione verso Est dell'attuale fabbricato. Nel nuovo, contermine, padiglione mono-piano saranno insediati una seconda camera bianca e due aree di magazzino, delle quali una a temperatura controllata. I nuovi reparti saranno funzionalmente indipendenti da quelli esistenti, di cui costituiscono ampliamento, per evitare limitazioni o interruzioni della produzione attuale. La camera bianca sarà dotata di un controsoffitto calpestabile al di sopra del quale saranno alloggiare tutte le canalizzazioni degli impianti, che, per motivi di sicurezza della produzione di tipo farmaceutico, non possono essere a vista né ispezionabili dal basso utilizzando un controsoffitto amovibile (non ammesso dalle specifiche tecniche di sicurezza).

Il nuovo edificio assumerà gli allineamenti in asse Est Ovest dell'attuale costruzione e assicurerà un nuovo, ordinato fronte lungo la via Statale. Tra tale fronte e la strada saranno riservati spazi di manovra (piazzale con pavimentazione stradale) e, in una zona separata e recintata, il nuovo parcheggio pertinenziale che sarà realizzato con masselli drenanti, in modo da assicurare la massima permeabilità del suolo.

Oltre alla recinzione del parcheggio, nella fascia corrispondente al fosso di salvaguardia della strada, verrà realizzato e ceduto al Comune un tratto di pista ciclabile, che si congiungerà a quello esistente (sempre sul lato Ovest di via Statale) a Nord dell'incrocio di via Maestri del Lavoro.

La superficie catastale del lotto attuale (Particella 831), in cui è insediata Emotec, è di 3.278 m²; la superficie catastale dell'area del parcheggio privato (Particella 628), è di 1.717 m². La somma delle due superfici catastali è di 4.995 m². La superficie dell'unione dei due lotti, così come derivante dai due lotti è di 5.010 m².

L'area in cessione per la realizzazione della pista ciclabile è di 93 m², pertanto, prevedendo la monetizzazione delle dotazioni territoriali (di cui si illustra l'opportunità al termine di questo capitolo), la superficie fondiaria (SF) risulta pari a 4.917 m².

Il parametro di insediabilità è l'indice di utilizzazione fondiaria, che mette in rapporto la superficie lorda (SL) con la superficie fondiaria (SF); l'indice di utilizzazione fondiaria previsto dal PSC è dell'80%; pertanto è ammessa sull'intero lotto di proprietà Emotec, dedotta la cessione dell'area per la pista ciclabile, una superficie lorda (SL) massima di: $4.197 \text{ m}^2 \times 0.80 = 3.933,60 \text{ m}^2$.

Prevedendo un incremento di 983,24 m² la SL complessiva sarà di 2.710,92 m², risulta rispettato l'indice di utilizzazione fondiaria, essendo la percentuale di SL in progetto relativa alla SF pari al 55%.

Per quanto attiene alla superficie coperta (SCO), sommando alla SCO attuale (1.509,57 m²) quella in progetto (983,24 m²) si ottiene il valore di 2.492,81 m², superficie superiore alla quantità massima consentita, in base all'indice di copertura prescritto dal RUE (50%), che risulterebbe di $4.917 \text{ m}^2 / 2 = 2.458,5 \text{ m}^2$. L'indice di copertura (in progetto) sarebbe quindi del 50,6 %.

Lo standard di parcheggio pertinenziale, oltre ad essere verificato sul complesso della superficie lorda dello stabilimento industriale, ossia in base alla destinazione d'uso prevalente produttiva, è anche verificato per la quota parte di uffici appartenenti alla medesima attività industriale.

Il parametro di superficie permeabile (SP) minima è pari al 25% superficie fondiaria (SF) e risulta soddisfatto nel progetto. Analogamente è soddisfatto il requisito dell'invarianza idraulica, essendo assicurata un'area permeabile pari o superiore a quella attualmente esistente nell'area (746 m²) [15] del parcheggio, consistente nell'insieme delle aiuole perimetrali e centrale (in particolare, si considerano le aiuole comprese nella superficie fondiaria, con esclusione del tratto in cessione destinato alla pista ciclabile).

La rimozione del vincolo di verde pubblico, condizione indispensabile per la realizzazione dell'ampliamento, si basa sulla considerazione della fruibilità della porzione ricadente nell'attuale proprietà Emotec in confronto con la compensazione, già effettuata nel 2020, con l'apposizione del vincolo di verde alberato all'area denominata "Bosco Martino". Questa, infatti, è attraversata dalla pista ciclabile "Medolla – San Felice sul Panaro" è dotata di una consistente vegetazione arborea ormai sviluppata (il bosco è stato impiantato circa 50 anni fa) ed è dotata di percorsi interni che la rendono pienamente fruibile. In termini quantitativi l'aggregata sottrazione di verde pubblico (2020 + proposta 2023) in via Statale corrisponde alla somma di 1.092 m² (2020) + 982 m² (proposta 2023), ossia a 2.074 m² complessivi contro i 5.584 m² dell'area "Bosco Martino" [09 – 10 – 11 – 12 – 13- 14].

L'opportunità della monetizzazione delle dotazioni territoriali, già valutata insieme con l'Amministrazione comunale, deriva, per quanto attiene alla quota di parcheggio, dalla constatazione della permanente disponibilità di posti auto pubblici liberi lungo i due lati di via Maestri del Lavoro e nell'area di parcheggio all'angolo tra la stessa via Maestri del Lavoro e via degli Artigiani [02]. È utile poi considerare che l'attuale organizzazione dell'area di sosta pertinenziale non attira i dipendenti a parcheggiare all'interno dell'area di proprietà; a progetto realizzato, la più ampia area di parcheggio (dimensionata, oltre lo standard della destinazione prevalente, anche per la quota parte degli uffici) sarà certamente più fruibile, liberando, con ogni probabilità, la quasi totalità dei posti auto pubblici, oggi occupati dai dipendenti Emotec.

Per quanto attiene al verde pubblico, la scelta della monetizzazione appare la più efficace, assunte le motivazioni sull'inopportunità della localizzazione lungo via Statale anche di quello previsto dal vincolo vigente e mancando nell'area di prossimità aree idonee.

5. Contenuti della variante urbanistica

Gli elementi costituenti la variante urbanistica, componente del procedimento unico, indissolubilmente legata al progetto da realizzarsi nel più breve tempo possibile, sono:

- modifica della destinazione d'uso a verde pubblico della porzione di 982 m² (così calcolata sulla base del rilievo dell'area), riducendone l'estensione rappresentata nella tavola PSC2.1 Carta dei vincoli e delle tutele del PSC 2020;
- superamento dell'indice di copertura (IC), indicato nel RUE come "Q" (con definizione anteriore alle DTU regionali della D.G.R. 922/2017): la superficie coperta (SCO) sarà di 2.492,81 m².

Tutti i rimanenti parametri risultano conformi.

Di conseguenza la variante comporta:

- l'aggiornamento cartografico con la cancellazione della porzione di verde pubblico ricadente nella Particella 628 del Foglio 11 del Comune di Medolla;
- la costituzione di un'area speciale di intervento all'interno dell'Ambito produttivo esistente consolidato di via Statale, in deroga all'indice di copertura IC (Q) indicato all'articolo 25, comma 4 della Normativa del RUE 2011, ammettendo che la superficie coperta (SCO) sia di 2.492,81 m².