

COMUNE DI MEDOLLA
(Provincia di Modena)

**ALLEGATO X) ALLA DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 6 DEL 1-3-2022**

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 1° MARZO 2022

VERBALE DELL'OGGETTO N° 6: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN(D4) "VIA MATTEOTTI" NEL COMUNE DI MEDOLLA, AI SENSI DELL' ART. 4 COMMA 15 E DELL' ART.13 COMMA 5 DELLA L.R. 16/2012 E AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017.

Passiamo al successivo punto all'ordine del giorno: Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo all'ambito di nuovo insediamento di Via Matteotti.



ALBERTO CALCIOLARI
Sindaco

Anche per questo oggetto dò la parola all'Assessore Sgarbi che si può avvalere della collaborazione del Geometra Annovi e dell'Ingegnere Bergamini. Prego.



PATRIZIA SGARBI
Assessore Esterno

Si. In questo caso si mette in attuazione appunto il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata di Via Matteotti che in sostanza prevede insomma di costruire fondamentalmente un nuovo, un nuovo quartiere a bassa, anche in questo caso a basso indice di edificabilità con una serie di villette distribuite a mo' di residence intorno a quello che è il, intorno e un po' prima andando nella direzione dell'impianto di metano, intorno a quello che è il cosiddetto Castello, e quindi nella zona, come avete ben visto dalle carte, prima della Chico Mendes. E' un progetto che era già all'interno ovviamente del PSC e per il quale i proprietari si sono già impegnanti con il Comune e hanno già versato importanti somme in lavori che sono stati la riqualificazione delle piazze e del viale antistante i negozi di Via Roma; e quindi con questo, con questo piano oltre a dare il permesso di costruire successivamente ovviamente queste case si otterrà però anche una bosco che verrà, in cui le piante verranno messe a dimora, si parla di 16.000 metri quadri di bosco, che raggiungeranno praticamente la Chico Mendes e con anche questa ciclabile che potrà fare una sorta di collegamento fra la Via Matteotti e la Chico Mendes sul lato destro. E' un atto che andava e che va approvato per rispetto insomma di impegni presi e di in precedenti momenti anche e soprattutto in seguito al terremoto con il piano della ricostruzione, perché c'è di mezzo anche la demolizione dello stabilimento Goldoni, e quindi insomma un buon progetto che ci toglie qualcosa, perché indubbiamente sempre mettendo davanti, come dire, il cuore ambientalista ci toglie un po' di terra ma ci dà un

bosco, ci dà una ciclabile e dà risposta all'esigenza di abitazioni che comunque esiste ecco, perché sicuramente i proprietari cominceranno a costruire questa società insomma, comincerà a costruire nel momento in cui ci sarà una richiesta di mercato da soddisfare. Alberto, se vuoi integrare tutto quello che ho detto. Grazie.



ALBERTO ANNOVI

Resp. Area Edilizia Privata

Si sì, grazie. Allora, confermo che si va a chiudere un procedimento che è stato inserito con il PSC quindi siamo ai primi, al primo decennio degli anni 2000, venne sottoscritto un articolo 18, un accordo di pianificazione, ai sensi della Legge Regionale 20 del 2000 nel 2011, venne poi rettificato nel 2014, praticamente si gravitava sostanzialmente intorno allo stabilimento salumificio Goldoni così come poi il PSC ha trattato le questioni degli stabilimenti esistenti all'interno dei centri abitati, abbiamo visto prima lo stabilimento Garuti e una parte molto pregnante del PSC era lo stabilimento ex Conserve Italia, ex Mon Jardin; in questo caso anche a fronte dei 50 metri di fascia di rispetto del cimitero, questa edificabilità, parte di questa edificabilità, venne delocalizzata su Via Matteotti. Gli attuatori si sono già fatti carico dei loro impegni assunti con l'articolo 18 e quindi noi adesso dobbiamo chiudere il procedimento approvando il PUA, il piano sostanzialmente, adesso si chiama Piano Urbanistico Attuativo, una volta si chiamava Piano Particolareggiato però di fatto è un Piano Particolareggiato. Se siete d'accordo condividiamo un po' lo schema, che è poi lo schema urbanistico, al quale seguirà il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dove verranno dettagliate... Sì, se riusciamo ti ringrazio... Dove verranno dettagliate ovviamente le opere che verranno realizzate però insomma questo è lo schema che ci fa capire dal punto di vista urbanistico come avverrà l'intervento. Adesso aspetto che si materializzi la tavola, dopo mi direte se la vedete... Benissimo. Siamo praticamente nei pressi del cosiddetto Castello di Via, storico insomma sì, e anche particolare, di Via Matteotti. Siamo nei pressi dell'incrocio Via Matteotti- Chico Mendes, che è la ciclabile che poi va in direzione Mirandola, e quindi l'inserimento venne studiato già nella sua impostazione che nasce appunto come dicevo praticamente dal 2011 con una conformazione che doveva determinare comunque una fascia di rispetto importante rispetto alla pista ciclabile Chico Mendes, una parte di, una parte consistente di fasce di rispetto sulla Via Matteotti e quindi a fronte di un comparto di 32.000 metri quadrati abbiamo 16.000 metri quadrati che verranno occupati da bosco, da piante, quindi è il 50% della superficie territoriale. Poi ecco, come diceva l'Assessore Sgarbi, l'edificazione avverrà attraverso anche in questo caso una bassa realizzazione di viabilità che comunque è sempre terreno che viene, che viene permeabilizzato... Scusate, che viene impermeabilizzato, in quanto viene realizzata una dotazione sul fronte di Via Matteotti di ecco anche in questo caso aree per parcheggi pubblici, dove qualsiasi cittadino potrà lasciare lì la macchina e andare a fare una passeggiata piuttosto che prendere su la bicicletta, ma la parte della residenza avverrà sostanzialmente su area che rimarrà di proprietà privata. Vengono fatti questi percorsi ciclabili anche in parte su Via Matteotti, lato destro appunto andando verso il metano dove appunto attualmente sono mancanti, ma anche con dei tratti di pista ciclabile all'interno di questa area verde con il collegamento con la Chico Mendes, e questo diciamo che va ad estendere un po'

la nostra rete di ciclabili e di percorsi pedonali che comunque per forza devono gravitare sulla ex ferrovia che è poi per noi, sono i due assi di maggiore interesse anche a livello extra comunale. Anche qui si prevede un'edificabilità di tipo mono-bifamiliare quindi comunque poco intensiva, poi insomma vedremo adesso come verrà attuata. Sì, come diceva l'Assessore il mercato avrà i suoi tempi di attuazione però dopo noi cercheremo di portare a casa le dotazioni in tempi diciamo decisamente brevi, poi si insomma per il resto direi che, come vi dicevo, la puntualità degli interventi avverrà con i permessi di costruire ecco, questo è l'assetto planivolumetrico che viene determinato appunto dal Piano, da PUA, dal Piano Urbanistico Attuativo. Praticamente sì, con questo piano andiamo a chiudere la vecchia pianificazione che poi si è anche interfacciata con la ricostruzione e poi gli eventi sismici e niente, andiamo a chiudere un procedimento che insomma andava concluso. Abbiamo ricevuto, direi un mese o due fa, le ultime integrazioni che stavamo aspettando quindi adesso siamo in grado di chiudere, di chiudere con l'approvazione il piano. Ovviamente se ci sono domande.



ALBERTO CALCIOLARI
Sindaco

Grazie Geometra. Parola ai Consiglieri. Bergamini.



MARCO BERGAMINI
Lista Civica Indipendente Medolla

Andiamo a concludere un percorso che è iniziato con il PSC di 10 anni fa, prima a cavallo del, prima del terremoto poi a vacallo del terremoto e poi dopo il terremoto. La linea di demarcazione, la Via Matteotti è sempre stata considerata in passato una linea di demarcazione oltre alla quale non andare a costruire perché si andava a chiudere intanto ad intervenire su un'area di campagna, di aperta campagna; secondo perché lo spostamento verso nord vuol dire andarsi a tentare di attaccare Medolla con Mirandola; terzo elemento si può, si va a chiudere uno dei pochi o si va a restringere, perché altrimenti non ci sarebbe stato il via libera, si va a chiudere, si va a restringere uno dei pochi corridoi verdi, forse l'unico che abbiamo, l'unico che c'è tra Medolla e Mirandola, e uno dei pochi che gira intorno a Medolla, soprattutto dalla parte, dalla parte nord. Io mi ricordo il dibattito che abbiamo in quell'occasione sia dal punto di vista ideologico, che non sto a riprendere relativamente al passaggio del Rubicone Via Matteotti, sia rispetto al fatto che con tutte le aree rese disponibili per uso residenziale col primo PSC quindi 30.000 metri... Pardon, 30 ettari resi disponibili per attività residenziali, è vero con una riduzione 10 ettari perché il primo intervento era di 40, non mi sembra comunque che questo tipo di intervento vada, come posso dire, a colpire particolarmente il cuore verde dell'Assessore, perché questo qui è un intervento che sana la parte edificatoria che era presente nell'ex salumificio Goldoni dietro al cimitero, ma se andiamo a vedere la cartina di Google Earth, io me la sono andata a stampare adesso, parliamo di circa 4.200- 4.500 metri quadrati di area che è stata sottratta all'edificabilità, giustamente in centro andava

tolta, e se andiamo a vedere la cartina che ha testé fatto vedere il Geometra Annovi i soli interventi costruttivi, quindi con l'interessamento costruttivo lasciando stare tutti gli accessori, sono tre interventi che cadauno valgono, mi infilo gli occhiali per non sbagliare, 4.000... Adesso in questo non si vede, si vedeva in quello del Geometra prima... Comunque mi sembra di ricordare fossero 4.200 o 4.300 metri quadrati cadauno; quindi vuol dire che abbiamo consentito un consumo di suolo diretto tre volte la quantità che era edificata in precedenza, non sto parlando di volumi, sto parlando di metri quadri e di territorio. Se andiamo a vedere il territorio complessivamente preso, sottratto all'agricoltura e al corridoio verde parliamo di 35.000- 38.000 metri quadri circa se non sbaglio sempre, quindi vuol dire che siamo 10 volte quello che era il territorio interessato in precedenza. Poi è vero che è un atto dovuto perché l'Amministrazione ha preso degli impegni e ha già incassato una parte dei soldi, verissimo, ma l'impegno se l'è preso l'Amministrazione che l'ha votato questo provvedimento, non se l'è preso l'intero Consiglio Comunale: la responsabilità se la sono assunta i Consiglieri di maggioranza che hanno votato questo, a mio modo di vedere, obbrobrio urbanistico. Per quanto riguarda, e qui faccio una domanda all'Assessore, gli interventi relativi all'ex stabilimento Goldoni la domanda è molto precisa: siccome mi ricordo di averla già posta in precedenza, anzi di aver chiesto che non venisse attuato in un certo modo, chiedo se l'intervento di demolizione dello stabilimento Goldoni sia stato operato e sostenuto economicamente dalla ditta che ha concluso gli accordi, ex articolo 18, col Comune o se l'intervento di demolizione è stato compiuto dal Commissario alla ricostruzione, quindi se sono state opere provvisorie effettuate dai Vigili del Fuoco. Perché la cosa cambia enormemente, perché se quell'intervento è stato fatto come doveva essere fatto dal proponente in quanto c'era già un progetto di demolizione e di ricostruzione in altra area è un conto, se è stato fatto dalla struttura commissariale attraverso un atto sindacale dell'Amministrazione Comunale di Medolla e pagato dal pubblico cambia sostanzialmente la questione, la cambia dal punto di vista amministrativo, la cambia dal punto di vista contabile, la cambia dalla percezione di quanto dovuto dall'Amministrazione al proponente per impegni già presi ma anche all'inverso. Quindi la domanda è molto precisa e, come posso dire, se l'Assessore non ha una risposta adesso mi aspetto risposta scritta, al massimo a andare al fine settimana: questo è un elemento che abbiamo già dibattuto a suo tempo. Io ho terminato con le attività su questo comparto.



ALBERTO CALCIOLARI
Sindaco

Grazie Consigliere. Vediamo se ci sono altri interventi poi diamo riscontro alle questioni sollevate. Non vedo altre mani alzate per cui se l'Assessore Sgarbi vuole dare replica le è concesso.



PATRIZIA SGARBI

Assessore Esterno

Allora, sinceramente non ricordo quando si sia discusso di questa cosa in Consiglio Comunale, io confesso di non avere una memoria come quella di Pico assolutamente, ma non ricordo quando se ne sia parlato. Non ricordo neanche bene chi abbia fatto la demolizione, anche se credo, ripeto credo, la struttura commissariale però come è stato fatto per tanti altri edifici, qualora ne esistessero le condizioni per farlo. Però, ripeto, questa è solo una mia, una mia memoria e comunque non è stato fatto solo con quell'edificio ma con tanti altri direi. Non so se Alberto vuole rispondere altrimenti rispondiamo, anche se non so se questa è un'interrogazione... Cioè cos'è questa? Se è così ci faccia un'interrogazione scritta agli uffici, non so.



MARCO BERGAMINI

Lista Civica Indipendente Medolla

Il Regolamento prevede che le interrogazioni fatte a voce siano, in Consiglio Comunale, siano comparabili a quelle scritte.



PATRIZIA SGARBI

Assessore Esterno

Se la Vicesegretario e il Sindaco ritengono che sia così, se confermano questo...



MARIA CHIARA GRISANTI

Vicesegretario Comunale

Un attimo che ci guardo. Sto cercando l'articolo. Interrogazione: consiste nella richiesta rivolta al Sindaco, preferisco sempre rileggere e non andare a memoria, circa la verità o di un fatto determinato o se una informazione sia esatta, e quindi comunque è un'interrogazione. L'interrogazione, ove abbia carattere urgente, può essere effettuata anche durante la seduta rimettendo copia del testo al Sindaco, quindi rimettendo copia del testo vuol dire che comunque deve essere scritta. Il Sindaco o l'Assessore delegato per materia possono dare risposta immediata all'interrogazione presentata durante la seduta se dispongono degli elementi necessari; in caso contrario ne prendono atto e si riservano di dare risposta. Poi vabbè, il presentatore di un'interrogazione prima della discussione può trasformarla in interpellanza, no qui andiamo in un'altra situazione. Torno a dire, dice: rimettendo copia del testo al Sindaco fa concludere che debba essere scritta e se riuscite e volete dare una risposta immediata potete farlo altrimenti, come mi sembra di capire visto che l'Assessore dice che non ricorda, altrimenti si riserva di dare risposta. Non so se è sufficientemente chiaro.



ALBERTO CALCIOLARI

Sindaco

Allora, io farei una cosa così: prenderei la situazione sulla base di quello che dice il Regolamento e dare un riscontro nei prossimi giorni o anche in sede del prossimo Consiglio al Consigliere. Immagino che certi aspetti vadano approfonditi e vada fatta qualche ricerca per cui per dare riscontro ci prendiamo il tempo che serve. Chiedo se ci sono altri interventi. Non vedo mani alzate.



DICHIARAZIONE DI VOTO

Procediamo con le dichiarazioni di voto. Non vedo mani alzate per la dichiarazione di voto, procediamo... Come?



MARCO BERGAMINI

Lista Civica Indipendente Medolla

Non vengono prima le repliche delle dichiarazioni di voto?



ALBERTO CALCIOLARI

Sindaco

Vuole replicare Consigliere? Ne ha facoltà.



MARCO BERGAMINI

Lista Civica Indipendente Medolla

Se prima arrivano le repliche o...



ALBERTO CALCIOLARI

Sindaco

Non ho visto la sua mano alzata Consigliere.



MARCO BERGAMINI
Lista Civica Indipendente Medolla

Perché non ho fatto in tempo a spingerla.



ALBERTO CALCIOLARI
Sindaco

Vabbè, ho capito, io ho lasciato il tempo a lei e agli altri.



MARCO BERGAMINI
Lista Civica Indipendente Medolla

E' passato dal dibattito alla dichiarazione di voto. Io se siamo alla dichiarazione di voto la mia dichiarazione di voto è assolutamente contraria come è stato contrario il mio voto durante la presentazione del progetto per le motivazioni che ho citato adesso: si è fatto una roba che è andata oltre gli spazi già designati dal PSC come utilizzo di zone residenziali, si è utilizzato il terremoto per spostarsi a nord di Via Matteotti, fra l'altro in un'area che ha già visto interventi di tipo agricolo poi sfruttando il Regolamento Comunale trasformati già trasformati appena passati gli anni in attività, strutture di tipo residenziale. Quindi lì c'è un problema da sistemare a livello di Regolamento Comunale relativamente alle zone agricole e costruzioni in zone agricole, poi c'è tutto il tema legato a un quartiere che lì non avrebbe mai dovuto, mai dovuto nascere. Poi si è capito bene, perché lo ha detto l'Assessore Sgarbi prima, abbiamo, vorrei citare le parole esatte, non trovo l'appunto, comunque ha detto: il privato ha già, ha già sostenuto le spese, ha già dato la sua quota al Comune per gli interventi in piazza, vuol dire sostanzialmente che si è scambiato un riconoscimento economico, legittimo, un riconoscimento economico con la possibilità di andare a costruire in un'area che a mio modesto parere è un'area da preservare ad uso agricolo. Il mio voto è sostanzialmente contrario. Nel frattempo sto spedendo al Sindaco la richiesta di interrogazione.



ALBERTO CALCIOLARI
Sindaco

Bene, altre dichiarazioni di voto? Procediamo con l'appello per la votazione.



VOTAZIONE-VICESEGRETARIO GRISANTI MARIA CHIARA

Allora votazione dell'atto, dell'oggetto numero 6: Approvazione Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo all'ambito di nuovo insediamento Via Matteotti. Allora, Calciolari. A favore. Zacchini. Favorevole. Raisi. Favorevole. Casacci. Non si è sentito. Favorevole. Baraldi. Favorevole. Michelini. Favorevole. Paltrinieri. Favorevole. Carrara. Favorevole. Zavatti. Astenuta. Cavana. Astenuta. Cossu. Astenuto. Bergamini. Contrario. Quindi per l'atto 3 astenuti, un contrario e gli altri favorevoli.



VOTAZIONE-VICESEGRETARIO GRISANTI MARIA CHIARA

Immediata eseguibilità. Calciolari. A favore. Zacchini. Favorevole. Raisi. Favorevole. Casacci. Favorevole. Baraldi. Non si è sentito. Favorevole. Michelini. Favorevole. Paltrinieri. Favorevole. Carrara. Favorevole. Zavatti. Astenuta. Cavana. Astenuta. Cossu. Astenuto. Bergamini. Contrario. Ok, Sindaco, l'immediata come la votazione dell'atto.



ALBERTO CALCIOLARI

Sindaco

Grazie Segretario: l'oggetto è approvato alla maggioranza dei voti.