

Comune di Medolla

Provincia di Modena



P.S.C. Piano Strutturale Comunale

VARIANTE 2020



1. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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

Progettista

Ing. Francesco Bursi

Elaborazione cartografica

Stefano Marzolo

Sindaco

Dott. Alberto Calciolari

Responsabile Urbanistica Edilizia

Geom. Alberto Annovi

APRILE 2021

E

Comune di Medolla
Comune di Medolla

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

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

Firmatario: FRANCESCO BURSI

COMUNE DI MEDOLLA
Provincia di Modena

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
VARIANTE 2020

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Sommario

| | |
|--|----|
| PREMESSA..... | 7 |
| 1 NUOVO AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APC.i (ni)..... | 10 |
| 1.1 Localizzazione | 10 |
| 1.2 Disciplina urbanistica vigente..... | 11 |
| 1.3 Proposta di variante | 14 |
| 1.4 Approfondimenti avvenuti in sede di Conferenza di Pianificazione | 15 |
| 2 RIMOZIONE DEL VINCOLO DI UN FABBRICATO | 17 |
| 2.1 Localizzazione | 18 |
| 2.2 Disciplina urbanistica vigente..... | 18 |
| 2.3 Proposta di variante | 22 |
| 3 MODIFICHE CARTOGRAFICHE ALLE TAVOLE DEI VINCOLI | 24 |
| 3.1 Nuova Chiesa parrocchiale del Capoluogo | 24 |
| 3.2 Nuova Chiesa parrocchiale di Villafranca | 24 |
| 3.3 Variazioni al perimetro di Comparto PPIP Bruino 2 | 24 |
| 3.4 Eliminazione vincolo urbanistico a "verde pubblico" | 25 |
| 3.5 Apposizione di vincolo urbanistico a "verde pubblico alberato" | 25 |
| 3.6 Inserimento del limite di rispetto della via per Cavezzo | 25 |
| 3.7 Modifica al vincolo urbanistico Chiesa Camurana..... | 25 |
| 3.8 Modifiche a perimetrazioni di Comparti APC.i (c) e APC.i (ni) 1..... | 26 |
| 3.9 Sintesi contenuti della Variante 3..... | 26 |

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 dagli 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 (approvato con Del. C.C. n. 32 del 22/05/2014), strumento previsto per i Comuni colpiti dal sisma, e di cui sono stati successivamente approvati stralci attuativi con Delibere di Consiglio Comunale n. 62 del 22/12/2015 (1° stralcio), n. 38 del 29/07/2016 e n. 53 del 15/11/2016 (2° stralcio), n. 19 del 23/05/2017 (3° stralcio), n. 54 del 13/12/2017 (4° stralcio) e n.2 del 30/01/2019 (appendice al 2° stralcio)

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, la LR 24/2017, ed in relazione ai contenuti dell'articolo 4 (commi 1, 2 e 3), il Comune di Medolla ha pubblicato l'avviso pubblico per la manifestazione di interesse e ha assunto la specifica Delibera di indirizzo n.52 del 19/12/2018. Tale scelta è stata fatta al fine di consentire l'attuazione delle previsioni del PSC, in mancanza del POC, attraverso la predisposizione degli Accordi operativi introdotti dall'articolo 38 della LR 24/2017.

In relazione alle istanze presentate nel bando sono stati valutati i contenuti anche di richieste non conformi al PSC e che non potevano pertanto rientrare tra quelle accoglibili, ma che sono state valutate positivamente per eventuali successive varianti.

L'Amministrazione Comunale ritiene oggi necessario procedere all'elaborazione di una Variante al PSC al fine di dare risposte a specifiche esigenze di carattere pubblico e ad istanze presentate del sopraccitato bando.

A riguardo l'Amministrazione comunale intende pertanto predisporre ed adottare una Variante specifica al Piano Strutturale Comunale vigente ai sensi dell'articolo 4 comma 4 lettera a della LR 24/2017.

Il procedimento da seguire è quello previsto all'articolo 32 della LR 20/2000 comma 1 *“per l'elaborazione e l'approvazione del PSC e delle sue varianti”*, che in sintesi si caratterizza con i seguenti passaggi:

- La Giunta comunale elabora un Documento Preliminare del piano.
Per l'esame congiunto del documento preliminare il Sindaco convoca una conferenza di pianificazione.
Alla conclusione della conferenza di pianificazione la Provincia ed il Comune hanno concordato di stipulare un accordo di pianificazione che comporta la riduzione della metà dei

termini di cui ai commi 7 e 10 dell'art.32 della L.R.20/2000 e s.m.i. e la semplificazione procedurale di cui al comma 9 del medesimo articolo di legge.

- A seguito della conclusione della fase di concertazione, **il Consiglio comunale adotta il piano.** Copia del piano è trasmessa alla Giunta provinciale e agli enti per l'espressione dei pareri. Il piano adottato è depositato presso la sede del Comune per **sessanta giorni dalla pubblicazione** sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. Entro il termine perentorio di **sessanta giorni dal ricevimento del piano, la Giunta provinciale può sollevare riserve in merito** alla conformità del PSC al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale, limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi, nonché alle eventuali determinazioni assunte in sede di accordo di pianificazione.
- **Il Comune, in sede di approvazione del PSC, è tenuto ad adeguarsi alle riserve ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.** Qualora sia intervenuto l'accordo di pianificazione, siano state accolte integralmente le eventuali riserve provinciali e non siano introdotte modifiche sostanziali al piano in accoglimento delle osservazioni presentate, **il Consiglio comunale decide sulle osservazioni e approva il piano, dichiarandone la conformità agli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato.**

I contenuti della Variante 2020 del PSC del Comune di Medolla sono in sintesi i seguenti:

1. Inserimento di una Area per attività produttive di nuovo insediamento APC.i (ni)
2. Eliminazione di un vincolo conservativo relativo ad un immobile classificato A2B - soggetto a restauro e risanamento conservativo di tipo B
3. Modifiche cartografiche alle Tavole PSC 1.1 e 1.2 – “Individuazione degli Ambiti” e alle Tavole PSC 2.1 e 2.2 – “Carta dei vincoli e delle tutele”

Con Delibera della giunta comunale n 46 del 23/07/2020 è stato approvato il Documento Preliminare della variante in oggetto.

In data 03/09/2020 si è svolta la prima seduta della conferenza di pianificazione.

Dopo successive sedute, in data 25/03/2021, è terminato l'iter della conferenza con la seduta conclusiva e la richiesta della sottoscrizione tra Provincia di Modena e Comune di Medolla dell'Accordo di pianificazione ai sensi dell'articolo 14 comma 7 della LR 20/2000.

La presente relazione ed i documenti di variante in adozione recepiscono le valutazioni e i contributi pervenuti in sede di Conferenza di Pianificazione.

Gli elaborati della Variante 2020 del PSC del Comune di Medolla, con riferimento agli allegati della delibera di adozione, sono:

1. Relazione tecnica illustrativa (**ALLEGATO A**) – corredata dai seguenti allegati
 - Via Dei Falegnami_Tavola (**ALLEGATO A.1**)
 - Relazione Descrittiva Corte Wegmann-Escher prot. 10688/2019 (**ALLEGATO A.2**)
2. Schede stralci PSC vigente e variante (**ALLEGATO B**)
3. Stralcio Modifiche alle Norme del PSC (**ALLEGATO C**)

4. Documento di VALSAT (**ALLEGATO D**) corredato dai seguenti allegati:
 - Relazione aspetti ambientali OLEARI (**ALLEGATO D.1**)
 - Planimetria OLEARI (**ALLEGATO D.1.1**)
 - Impatto acustico previsionale OLEARI MARCO (**ALLEGATO D.1.2**)
 - Aspetti ambientali COIM (**ALLEGATO D.2**)
 - Planimetria COIM (**ALLEGATO D.2.1**)
 - Impatto acustico previsionale CO.IM (**ALLEGATO D.2.2**)
 - Tav.1_Stato di Fatto (**ALLEGATO D.2.2.1**)
 - Tav.2_Stato di Progetto LA (**ALLEGATO D.2.2.2**)
 - Tav.3_Stato di Progetto LA+paratie (**ALLEGATO D.2.2.3**)
5. VALSAT- SINTESI NON TECNICA (**ALLEGATO E**)

Elaborati specialistici:

6. Relazione geologica Ambito APC.i (ni) 5 (**ALLEGATO F**)
7. Valutazione di impatto acustico Ambito APC.i (ni) 5 (**ALLEGATO G**)
8. Relazione geologica e sismica VARIANTE 3.3. (**ALLEGATO H**)

1 NUOVO AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APC.i (ni)

Il Comune in data 29/06/2018 ha pubblicato l'Avviso pubblico di "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse" ai sensi dell'art.4 della legge regionale n.24 del 21/12/2017, approvato dalla Giunta comunale con del GC n.56 del 26/06/2018. In occasione di tale bando è pervenuta una richiesta di variazione di destinazione urbanistica per la trasformazione di un'area da agricola ad area produttiva, con accesso dalla via dei Falegnami, presentata con prot.9699 del 11/09/2018.

Rispetto a tale istanza, con Delibera del C.C. n.52 del 19/12/2018, il Comune di Medolla ha constatato la non conformità della richiesta al PSC vigente evidenziando che: "per la presente proposta potrà essere eventualmente promosso il procedimento unico ai sensi dell'art.53 della L.R.24/2017".

A seguito di specifici approfondimenti, mantenendo la valutazione positiva rispetto alle richieste volte a promuovere l'attività di imprese già operanti sul territorio, si è ritenuto prioritario dare all'intervento urbanistico un carattere di unitarietà attraverso la predisposizione di specifica variante. Tra le esigenze pubbliche vi è, inoltre, la necessità di riqualificare con un progetto di risistemazione la via dei Falegnami, strada che risulta oggi solo parzialmente urbanizzata (non completamente asfaltata e priva di illuminazione pubblica) e che pertanto necessita di interventi di miglioramento.

1.1 Localizzazione

L'area è ubicata in fondo a via dei Falegnami nel settore sud ovest di Medolla e confina con l'Ambito produttivo insediato che si trova al confine con il territorio del Comune di Cavezzo.



Figura 1– Localizzazione dell'area oggetto di variante

La richiesta propone la trasformazione da Ambito Agricolo ad Ambito Produttivo di un'area corrispondente a due diverse proprietà:

| Proprietà | Foglio | Mappale | Dimensione |
|------------------|--------|---------|------------|
| CO.IM. SRL | 14 | 208 | 12.978 mq |
| OLEARI MARCO SRL | 14 | 209 | 3.633 mq |

NB. la dimensione delle aree è quella riportata nell'istanza e desunta dal catastale.

La ditta CO.IM.srl ha sede a Cavezzo in via Di Vittorio, 404 e la ditta OLEARI MARCO srl ha sede a Medolla in via dei Falegnami, 17, entrambe operano nel settore del recupero materiali metallici e costruzioni civili e necessitano in particolare di aree per stoccaggio.

1.2 Disciplina urbanistica vigente

L'area interessata dalla variante risulta conterminare al perimetro del territorio urbanizzato (TU) e confinate con un Ambito classificato come "Ambito produttivo esistente consolidato" APC.i (c). Come si evidenzia nella TAV.1.2. di PSC – Carta degli Ambiti, l'area interessata dalla variante risulta in parte classificata come "**Ambito agricolo di alto valore produttivo**" (AVP) ed in parte come "**Ambito agricolo di rilievo paesistico**" (ARP) – localizzata in giallo tratteggiato nelle successive mappe.

Dalla TAV.2.2 di PSC – Carta dei vincoli e delle tutele, l'area risulta interessata al confine verso il comparto produttivo esistente dalla presenza di una linea "**Rete gas alta pressione**"

TAVOLA PSC 1.2 VIGENTE – CARTA DEGLI AMBITI

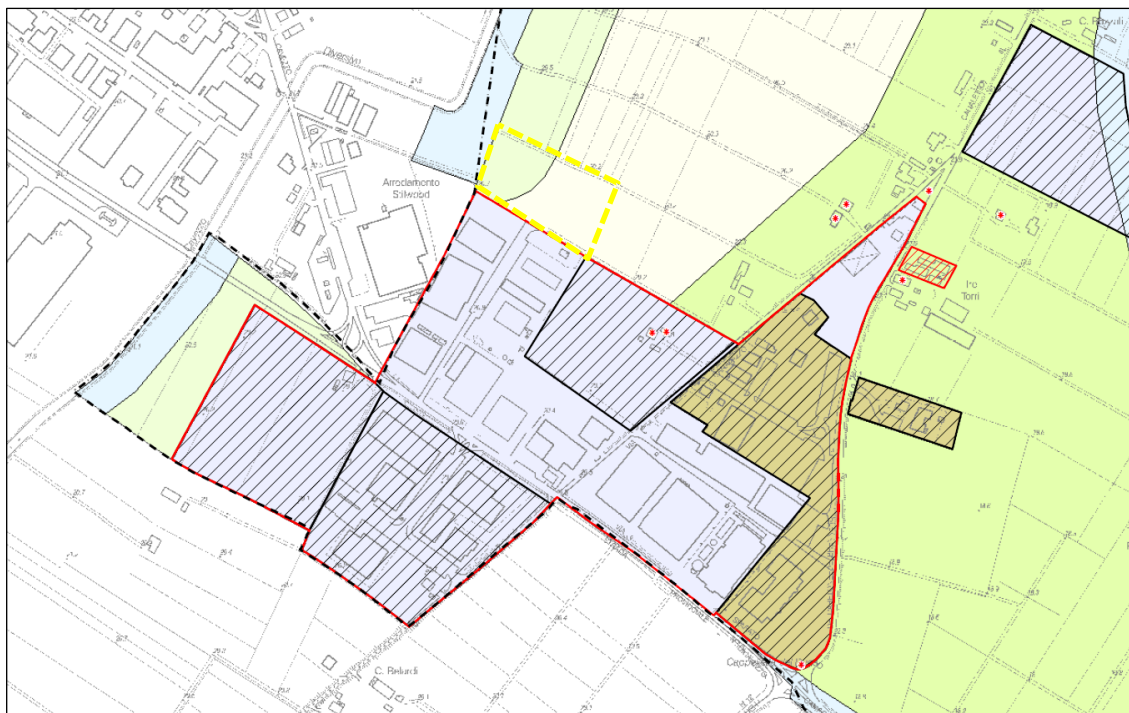


Figura 2 - Estratto Tavola 1.2 PSC VIGENTE

LEGENDA (stralcio)

- APC.i(c) Ambiti produttivi esistenti consolidati (Artt. 51/52)
- APC.i(ni) Ambiti produttivi di nuovo insediamento (Artt. 51/54)
- AVA Aree di valore naturale e ambientale (Artt. 10/56/57)
- AVP Ambiti agricoli di alto valore produttivo (Artt. 56/59)
- ARP Ambiti agricoli di rilievo paesistico (Artt. 56/58)
- AAP Ambiti agricoli periurbani (Artt. 56/60)
- Piani particolareggiati vigenti (Artt. 38/44/53)
- TU Territorio urbanizzato
- TUZ Territorio urbanizzabile
- Confini comunali

TAVOLA PSC 2.2 – CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

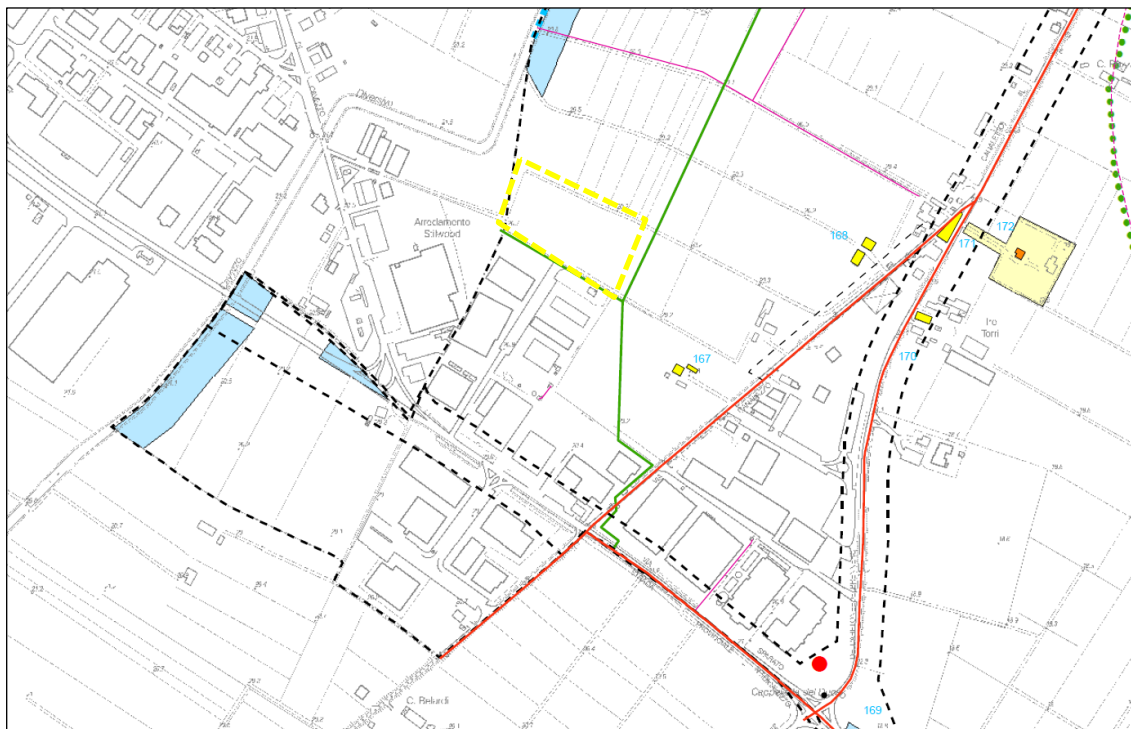




Figura 3 - Estratto Tavola 2.2 PSC VIGENTE

LEGENDA (stralcio)

RETI INFRASTRUTTURALI

- Rete Elettrica AT (132 kV)
- Rete Elettrica MT aerea (15 kV)
- Rete Gas alta pressione ART. 23 NTA del PSC

RETE ECOLOGICA

-  Zone di tutela dei caratteri ambientali di canali, cavi e fossette
-  Confini comunali















Anche il Quadro Conoscitivo del PSC rappresenta, nella Tavola 4, la situazione delle infrastrutture energetiche, di cui si evidenzia quelle che interessano l'area.

TAVOLA 4 – QUADRO CONOSCITIVO



Figura 4 - Estratto Tavola 4 del Quadro Conoscitivo del PSC VIGENTE

LEGENDA (stralcio)

- | | |
|---|--|
|  Confini comunali |  Aree urbanizzate |
| LINEE ELETTRICHE | |
|  Rete Elettrica AT (220 kV) |  LINEE GAS METANO |
|  Rete Elettrica AT (132 kV) |  Rete Gas alta pressione |
|  Rete Elettrica MT aerea (15 kV) |  Rete Gas media pressione |
|  Rete Elettrica MT interrata (15 kV) |  Rete Gas bassa pressione |
|  Cabina primaria di trasformazione |  Cabina di primo salto |
|  Cabina di distribuzione |  Fascia di rispetto Rete Gas alta pressione |
|  Distanza di Prima Approssimazione | |

A seguito di specifico approfondimento con il gestore della rete gas (SNAM) si è constatata l'errata ubicazione della rete gas nelle Tavole del Quadro Conoscitivo e di conseguenza anche nella Tavola dei vincoli.

Il gasdotto in alta pressione risulta infatti collocato più a nord, e più precisamente sul confine nord delle aree oggetto della variante; risulta pertanto necessario modificare la tavola dei vincoli che riporta il gasdotto in posizione errata.

Dalle norme di PSC il tratto di Rete Gas ad alta pressione comporta un rispetto di inedificabilità di 12 metri per parte.

1.3 Proposta di variante

Si propone l'inserimento nella TAV. 1.2 di un nuovo Ambito APC.i (ni) 5 con una consistenza di 16.546 mq, identificato al catasto al Foglio 14, mappali 208 e 209, come sotto individuato nella stralcio della TAV 1.2 del PSC, misurata con i dati territoriali.

Si tratta di una modifica da "AMBITO AGRICOLO DI ALTO VALORE PRODUTTIVO" e "AMBITO AGRICOLO DI RILIEVO PAESISTICO" a "AMBITO PRODUTTIVO DI NUOVO INSEDIAMENTO".

Si deve inoltre modificare in recepimento alle verifiche fatte sul posizionamento della rete del gas la Tavola dei Vincoli con l'individuazione del tratto corretto di **Rete Gas alta pressione**, come da comunicazione SNAM.

MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PSC

Si prevede di modificare l'articolo 54 delle NTA del PSC al fine di consentire l'attuazione del nuovo ambito senza la specifica previsione del POC, in considerazione del fatto che la disciplina transitoria della LR 24/2017 non ne prevede la nuova formazione.

L'Ambito dovrà comunque essere sottoposto ad un intervento unitario che dovrà essere garantito dalla sottoscrizione di un Accordo congiunto tra pubblica amministrazione e i proprietari delle aree, e successivamente attuato con Permessi di costruire convenzionati.

Si tratta di aree che saranno prioritariamente dedicate allo stoccaggio di merci anche all'aperto e pertanto si prevede un indice di edificabilità pari a UT di 0.1 mq/mq, in linea con i dimensionamenti perequativi; si prevede, inoltre, l'applicazione sull'area oggetto di variante del contributo straordinario previsto dalla disciplina regionale vigente sugli oneri di urbanizzazione.

Nelle NTA del PSC viene inserita come allegato la SCHEDA NORMATIVA DI AMBITO DELLA VALSAT relativa all'area oggetto di modifica le cui prescrizioni e mitigazione dovranno essere recepite e meglio articolate all'interno dell'Accordo pubblico privato e dovranno essere rispettate in fase di attuazione degli interventi. In tale scheda sono individuate le previsioni degli elementi di riqualificazione delle infrastrutture di urbanizzazione di via dei Falegnami ed è allegato uno Schema di assetto urbano dell'area.

Inserimento di un nuovo comma dell'articolo 54 delle NTA

Articolo 54 - Ambiti per attività produttive di nuovo insediamento APC (ni)

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

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

A tale ambito si applica l'indice Ut = 0.1 mq/mq.

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

| ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA APC I (ni) 5 | | | | |
|--|---|-----------------|------------------|--------------------------|
| DATI URBANISTICI | | Area A | Area B | Totale AMBITO |
| | Superficie territoriale | 3.577 mq | 12.969 mq | 16.546 mq |
| | SC (UT_0.1 mq/mq) | 358 mq | 1.297 mq | 1.655 mq |
| | U2 (15% della ST) | 537 mq | 1.945 mq | 2.482 mq |
| SCHEMA DI ASSETTO | <p>Aree di proprietà</p> <p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> Perimetro Parcheggio Area verde Mitigazione <p>L'area indicata come AREA VERDE concorre alla dotazione di verde pubblico delle due proprietà.</p> <p>La previsione relativa alle MITIGAZIONI indica la necessità di mantenere una fascia verde, e se possibile alberata, verso i confini con le aree agricole.</p> | | | |

1.4 Approfondimenti avvenuti in sede di Conferenza di Pianificazione

Relativamente al tema della **accessibilità** si è chiuso il percorso di coinvolgimento dei frontisti nella realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, in grado così di garantire la riqualificazione e la presa in carico da parte dell'Amministrazione della strada.

A riguardo si richiama lo specifico atto "Verbale di accettazione del preventivo ed impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie al completamento della via dei Falegnami", sottoscritto dai frontisti che garantisce l'impegno alla esecuzione dei lavori per la quota attribuita a la successiva cessione al Comune di Medolla delle aree interessate dalla viabilità.

Per quanto evidenziato dal rappresentante in sede di Conferenza di Pianificazione da AIMAG, relativamente alla **raccolta e deflusso delle acque meteoriche** si allega apposito progetto condiviso con AIMAG e ~~da~~ BURANA) che sarà vincolante ai fini dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione della via dei Falegnami. (ALLEGATO 1)

Si sono inoltre svolti approfondimenti nel merito delle attività svolte dalle due aziende che si

devono ampliare o insedieranno nell'area oggetto della Variante

La Ditta Oleari, che già svolge la sua attività in via dei Falegnami, intende allargare la sua area con la nuova previsione urbanistica. Nell'attuale stabilimento la ditta svolge attività di recupero e commercio all'ingrosso di rifiuti metallici destinati all'industria metallurgica.

Al fine di migliorare ed incrementare le tipologie di rifiuti gestiti, l'azienda intende ampliare l'area dedicata allo stoccaggio: sull'area verranno stoccati i cassoni utilizzati per la gestione dei rifiuti presso le aziende clienti e verrà realizzato un capannone all'interno del quale avverrà lo stoccaggio di nuovi rifiuti pericolosi o non pericolosi a recupero e smaltimento.

In merito la ditta Oleari ha prodotto una apposita "Relazione descrittiva degli aspetti ambientali connessi con l'attività in progetto sulla porzione di area gestita da Oleari Marco & C. S.a.s." che si allega al Documento di VALSAT.

La Ditta COIM S.r.l. svolge attività di costruzione e demolizioni e necessita di un'area in cui effettuare il magazzino dei materiali edili, nonché la raccolta dei rifiuti inerti da demolizione prodotti nei propri cantieri, al fine di recuperarli e trasformarli in materia prima secondaria per l'edilizia ("riciclato") da impiegare sempre in attività di costruzioni.

Si tratta di una attività di recupero che ricalca perfettamente il concetto di economia circolare, in quanto consente di trasformare e valorizzare i rifiuti da demolizioni. Per poterli reimpiegare sempre nell'ambito della attività edile, garantendo pertanto il completo recupero di materiali, così come espressamente previsto dalla Direttiva Comunitaria 2008/98Ue modificata dalla Direttiva 2018/851/Ue.

In merito la ditta COIM ha prodotto una apposita "Relazione descrittiva degli aspetti ambientali connessi con l'attività in progetto sulla porzione di area gestita da CO.IM S.r.l." che si allega al Documento di VALSAT.

2 RIMOZIONE DEL VINCOLO DI UN FABBRICATO

Con la VARIANTE al PSC del 2015 il Comune di Medolla, insieme ad altre modifiche alla strumentazione urbanistica, ha operato la revisione del sistema dei vincoli a seguito degli eventi sismici del maggio 2012”.

Dalla relazione tecnica della Variante PSC 2015 si riporta quanto operato e disciplinato:

“I vincoli nel territorio rurale

Il Piano della Ricostruzione del Comune di Medolla ha riportato all’interno del proprio Quadro Conoscitivo, la valutazione dei livelli di danno prodotti sul patrimonio edilizio esistente nei centri abitati e nel territorio rurale.

A questa operazione si è accompagnato un apparato normativo che, a partire dalle disposizioni contenute nella legge regionale 21.12.2012 n. 16, prevede che i manufatti vincolati dagli strumenti della pianificazione comunale che siano crollati o che siano stati demoliti a seguito di ordinanza del Sindaco, non conservino i vincoli di piano, per assumere tuttavia una specifica regolamentazione delle modalità di ricostruzione.

Le Norme di Attuazione del Piano della Ricostruzione recepiscono tale disposizione di legge, definendo criteri di intervento specifici in ottemperanza alle linee-guida per gli interventi sul patrimonio rurale contenute nel documento regionale “Paesaggi da ricostruire” e approvate dalla Giunta Regionale quale abaco di riferimento per gli interventi in area rurale.

Tali modalità di intervento si applicano anche agli edifici pesantemente danneggiati, per i quali sia stata predisposta apposita perizia tecnica che ne asseveri l’impossibilità di ristrutturare l’esistente secondo criteri di miglioramento della resistenza antisismica.

Se la casistica generale degli edifici che versano in tali condizioni è del tutto evidente e definita, la criticità che caratterizza il PSC e il RUE riguarda la precisa individuazione cartografica dei manufatti che hanno perso le originarie condizioni di vincolo; a questa carenza pone rimedio la presente Variante al PSC che, alla tavola ..., modifica il regime normativo dei manufatti in zona rurale, raccordando la cartografia di piano con la situazione reale in essere nel territorio comunale.

Resta confermato l’impianto normativo introdotto attraverso le Disposizioni Attuative del Piano della Ricostruzione (artt. 47 bis, 47 ter e 47 quater del RUE); sussiste tuttavia l’esigenza di rettifica dell’art. 47 bis, comma 3, prevedendo che la modifica delle condizioni di vincolo sugli edifici oggetto di perizia asseverata avvenga secondo le modalità di variante ordinaria agli strumenti della pianificazione comunale.

Il testo viene dunque riscritto come segue:

“Ai sensi dell’art. 6, comma 3, della citata legge regionale, i vincoli di tutela stabiliti dalla pianificazione urbanistica comunale sugli edifici di cui ai precedenti commi 1 e 2, possono essere derubricati secondo le procedure dell’art. 32 bis) della legge regionale 24.3.2000, n. 20 e successive modifiche e integrazioni.”

La presente modifica del PSC è volta a derubricare un vincolo posto dalla pianificazione urbanistica comunale su un edificio dichiarato inagibile a causa dei danni strutturali causati dagli eventi sismici del Maggio 2012.

La richiesta di rimozione del vincolo è stata presentata dalla proprietà al Comune di Medolla con Protocollo pec 0010688 del 10/10/2019.

L’edificio in oggetto è ubicato nel territorio rurale e rientra in un più ampio complesso storico

oggetto di tutela. Nello specifico l'istanza richiede *“la cancellazione del vincolo di pianificazione urbanistica per l'immobile in oggetto, al fine di prevedere la possibilità della demolizione della parte restante della struttura, concordemente con il livello operative E3 come asseverato nella perizia agli atti del Comune con prot. n.3923 del 01/04/2017, senza l'obbligo di ricostruzione del medesimo.”*

2.1 Localizzazione

L'edificio è ubicato a nord est del centro abitato di Medolla lungo la via Grande ad una distanza dal centro di circa 1.200 metri e si trova in territorio rurale.



Figura 5– Localizzazione Edificio

2.2 Disciplina urbanistica vigente

L'edificio risulta tutelato come *“Immobile di interesse storico e architettonico”* nella Tavola 1.1 *“Individuazione degli Ambiti”* del PSC vigente.

Lo specifico grado di tutela è definito nella Tavola 2.1 *“carta dei vincoli e delle tutele”* del PSC vigente come immobile classificato A2B, soggetto a restauro e risanamento conservative di tipo B, all'interno della SCHEDA 67.

La SCHEDA N.67 del QUADRO CONOSCITIVO del PSC, Relazione del Q.C. – ALLEGATO 2 – Censimento dei beni culturali e storico testimoniali – di cui si allega lo specifico stralcio, rappresenta il complesso storico denominato Casino Escher/Casino Wegmann, ed individua i vari edifici con diversa destinazione e che nel corso del tempo sono stati realizzati a servizio dell'attività Agricola.

In considerazione di quanto citato nell'istanza di richiesta di rimozione del vincolo di cui al protocollo 0010688/2019 in cui si richiamano:

- Scheda AEDES DEL FABBRICATO (di cui al sopralluogo del 14/06/2012 squadra 604 / scheda n.8 / id. edificio 08-036-021-00781-001);

- Ordinanza del Sindaco n.1134 del 18/06/2012 che dispone l'inagibilità del fabbricato;
- La perizia agli atti del Comune di Medolla prot.3923 del 01/04/2017;

esistono dal punto di vista strutturale i presupposti per l'eliminazione del vincolo di intervento A2B - Restauro e risanamento conservative di tipo B, in quanto l'edificio ha quasi totalmente perso la sua consistenza edilizia e subito gravi danni strutturali.

A seguito si riporta la serie storica delle immagini aeree recenti che testimoniano l'evoluzione delle condizioni dell'immobile oggetto di tutela dal 2011, da prima dell'evento sismico, fino al 2017.

Immagine da satellite
Google Earth 2011.

L'edificio si presenta in condizioni di buono stato di conservazione con la copertura integra.



Immagine da satellite
Google Earth 2014

L'edificio presenta evidenti danni causati dal sisma con danneggiamento della copertura



Immagine da satellite
Google Earth 2017

L'edificio risulta ulteriormente degradato e completamente privo della copertura.



TAVOLA PSC 2.1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

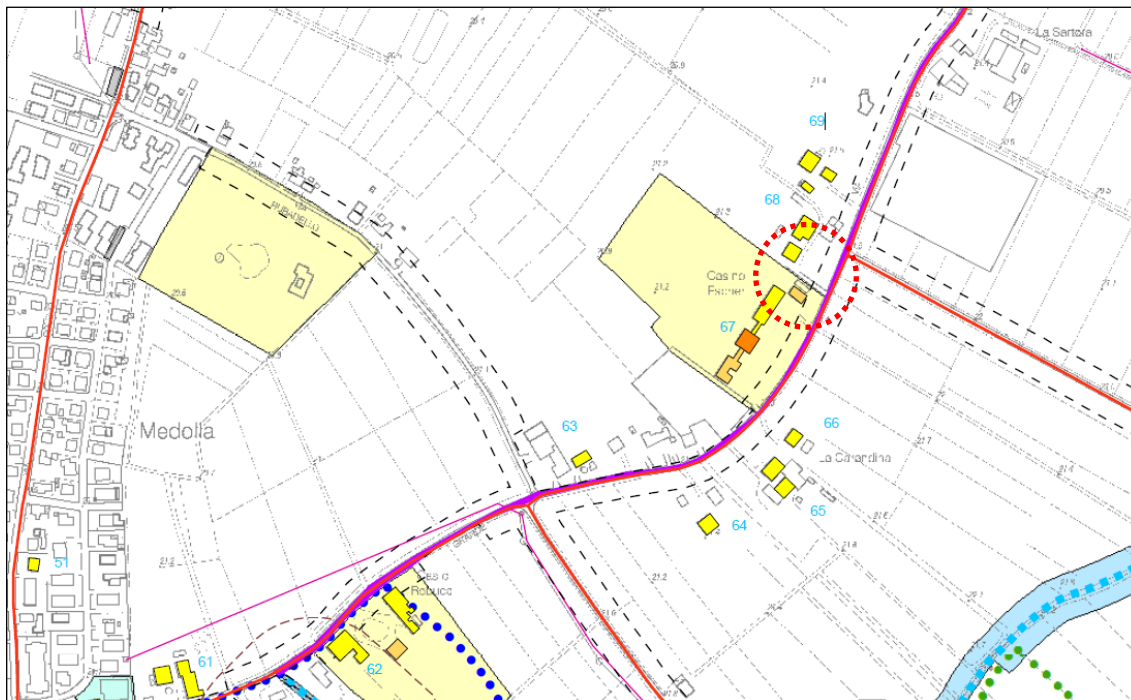


Figura 6 - Estratto Tavola 2.1 PSC VIGENTE

Legenda – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Classificazione edifici

- A1
- A2A
- A2B
- A3A

- Numerazione di riferimento schede del Censimento dei Beni Culturali e Storico-testimoniali Allegato A alla Tavola 2
- Viabilità storica
- Giardini e parchi gentilizi
- Viabilità storica ancora conservata nella sua configurazione originaria

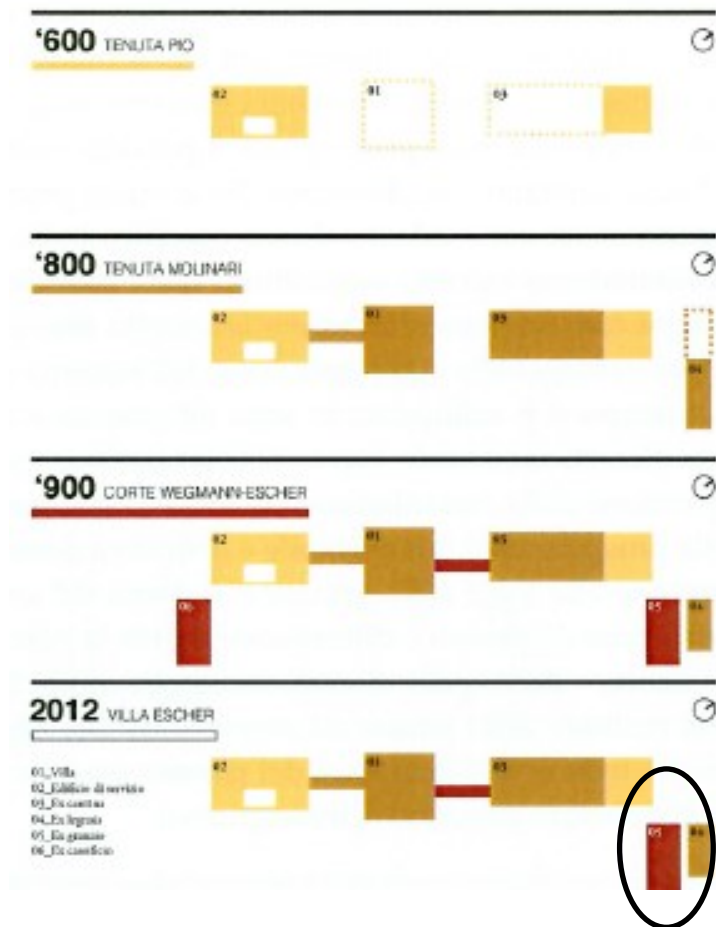
Si tratta delle eliminazione di un Vincolo conservativo di tipo A2B, senza successiva ricostruzione, relativo ad un fabbricato di tipologia rurale a servizi fortemente danneggiato dal sisma 2012 ed oggi fortemente compromesso dal punto di vista strutturale.

Lo stato dell'edificio non consente interventi di tipo conservativo, come evidenziato dall'immagine a fianco.



Foto edificio,

tratta dalla "Relazione Descrittiva" allegata alla richiesta di cancellazione di cui al PROT.10688/2019

**Edificio oggetto di variante**

Schema della cronistoria del complesso edilizio - tratto dalla "Relazione Descrittiva" allegata alla richiesta di cancellazione di cui al PROT.10688/2019

Rispetto alla possibilità di una eventuale ricostruzione si deve considerare il valore dell'immobile all'interno del complesso edilizio.

L'analisi storica evidenzia che l'edificio oggetto della variante risale al '900. Si tratta dell'inserimento di due edifici agricoli con funzioni di servizio.

Alla data del sisma l'edificio contrapposto era già stato demolito causando la perdita del sistema insediativa "a corte" che era stato voluto nell'intervento novecentesco.

Si ritiene pertanto che, pur riconoscendo la perdita di un edificio tipologicamente interessante, la sua non ricostruzione non pregiudichi la lettura dell'originale impianto del complesso storico che presenta la realizzazione del principale edificio di pregio (la Villa) nell'impianto ottocentesco.

PTCP 2009 - Tavola 1.1.2 - Tutela delle risorse paesistiche e storico culturali

L’edificio oggetto della Variante 2 è ricompreso all’interno di una struttura di interesse storico testimoniale e classificata di tipo O – Villa e Abitazione.

Il PSC di Medolla individua questo complesso storico (come prevede l’articolo 44 D comma 1 delle NTA del PTCP) e ne articola la specifica disciplina per ogni immobile che con la presente variante si sottopone a parziale revisione.

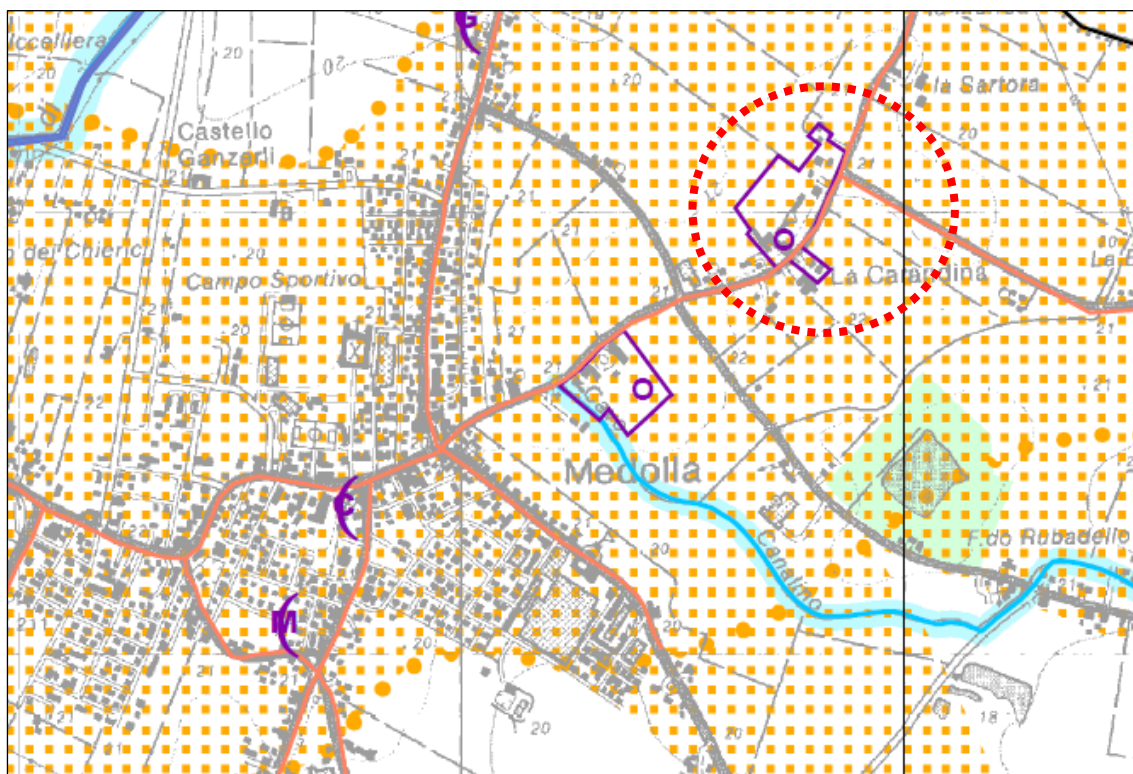


Figura 7 - PTCP 2009 –Tav.1.1.2 - Tutela delle risorse paesistiche e storico culturali con localizzazione della variante.

| | | | |
|---|--|--------------------------|-------------------------|
| x | Strutture di interesse storico testimoniale (Art. 44D) | | |
| x | A = Bastione | I = Prato | R = Ospedale |
| | B = Bosco | L = Risaia | S = Manufatto idraulico |
| | C = Chiesa | M = Tabernacolo | T = Teatro |
| | D = Cimitero | N = Castello | U = Cantina |
| | E = Fornace | O = Villa e abitazione | V = Museo |
| | F = Opificio | P = Scuola | W = Barchessone |
| | G = Oratorio | Q = Stazione ferroviaria | Z = Polveriera |
| | H = Ponte | | |

2.3 Proposta di variante

Si evidenzia anche la valutazione dei contenuti della Relazione Descrittiva (prot.0010688 del 10/10/2019) a firma dell’Architetto Davide Calanca allegata alla presente relazione, che analizza lo sviluppo storico insediativo del complesso edilizio deominato Casino Escher con particolare riferimento al “fienile” oggetto della variante.

Tali analisi descrivono la presenza del fabbricato adibito a fienile come elemento inserito solo in fase successive all’impianto originario (tra la fine dell’800 e gli anni ‘30 del ‘900) che ha

determinato la formazione di una corte unitamente al fabbricato caseifico, oggi non più presente e pertanto una corte non più leggibile.

Si ritiene pertanto coerente, in relazione all'attuale assetto urbanistico ed edilizio, l'eliminazione dello specifico vincolo senza successiva ricostruzione, apportando le necessarie modifiche alle TAVOLE del PSC 1.1 e 2.1 .

ALLEGATO 2

- Relazione Descrittiva di cui al prot. 10688 del 10/10/2019 del Comune d Medolla

3 MODIFICHE CARTOGRAFICHE ALLE TAVOLE DEI VINCOLI

Si prevede il recepimento cartografico nelle tavole di PSC di modifiche attuate in relazione a procedimenti di permessi a costurie in deroga come sotto elencato o di modifche necessarie in seguito a specifici provvedimenti del Consiglio Comunale.

Si evidenzia che la natura delle modifiche risulta di modesta estensione e non modifica le previsioni insediative residenziale e produttive. Le varianti riguardano la ridefinizione della tipologia dei vincoli urbanistici e modeste modifiche che si configurano come modifiche cartografiche e che rappresentano puntualizzazione delle indicazioni del PSC di cui all'articolo 28 comma 3 della LR 20/2000, ritenute opportune per garantire coerenza allo strumento urbanistico.

3.1 Nuova Chiesa parrocchiale del Capoluogo

In recepimento della **Delibera C.C. n. 25 del 28.08.2012** ad oggetto *“Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art.15 della legge regionale n.31 del 25-11-2002 e successive modificazioni e integrazioni, per costruzione nuova chiesa parrocchiale del capoluogo”* e della **Delibera C.C. n. 5 del 28.02.2017** ad oggetto: *“Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art.20 della legge regionale n.15 del 30.07.2013 e successive modificazioni e integrazioni per la ricostruzione su altro sedime del fabbricato ex sede scout e conseguente riqualificazione dell'area ad uso attività parrocchiali sita in via San Matteo / piazza Salvo D'Acquisto”*, nella TAV. PSC 2.1 si provvede ad uniformare la zona oggetto di intervento da dotazione territoriale “VERDE PUBBLICO” a “ZONA PER ATTREZZATURE COMUNI PER L'ISTRUZIONE, CIVILI E RELIGIOSE”, estesa per uniformità su tutta la proprietà parrocchiale.

3.2 Nuova Chiesa parrocchiale di Villafranca

In recepimento della **Delibera C.C. n. 26 del 28.08.2012** ad oggetto *“Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art.15 della legge regionale n.31 del 25.11.2002 e successive modificazioni e integrazioni, per la installazione di nuova chiesa parrocchiale di Villafranca”* nella TAV. PSC 2.2 si provvede ad uniformare la zona oggetto di intervento da dotazione territoriale “ZONA PER ATTREZZATURE SPORTIVE” a “ZONA PER ATTREZZATURE COMUNI PER L'ISTRUZIONE, CIVILI E RELIGIOSE”

3.3 Variazioni al perimetro di Comparto PPIP Bruino 2

In recepimento della **Delibera C.C. n. 40 del 28.09.2011** ad oggetto *“Acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Medolla del lotto edificabile n.5 comparto residenziale P.P.I.P. "Bruino 2": autorizzazione alla stipula, precisazioni, specifiche tecniche e variazioni del perimetro del comparto”* si provvede a riperimetrare nella TAV. PSC 1.1 l'individuazione “Piano particolareggiato vigente” escludendo il lotto oggetto di acquisizione da parte del Comune (ex F.4 mapp.li 849 – 850).

A riguardo si evidenzia che, come si evince dalla mappa a seguito riportata (Figura 8), il lotto per cui si propone la riperimetrazione, con esclusione dall'area dal comparto, risulta di fatto già accessibile grazie alla nuova viabilità da sud e che su tale strada si attestano anche i servizi a rete.

Inoltre, si provvede a produrre la Relazione geologica e sismica relativa al lotto in oggetto.



Figura 8 . - Mappa Google earth con evidenziata l'area di intervento (cerchio rosso tratteggiato)

3.4 Eliminazione vincolo urbanistico a “verde pubblico”

In recepimento della **Delibera C.C. n. 25 del 31.05.2013** ad oggetto *“Eliminazione del vincolo urbanistico “verde pubblico” relativo alla particella identificata catastalmente al foglio 11 mappale 607/parte (da frazionare) per consentirne l'utilizzo come ambito APC.i(c) produttivo esistente consolidato”*, si è provveduto a ripermire il vincolo urbanistico “VERDE PUBBLICO” (tav. PSC 2.1) insistente sulla porzione di terreno ora F.11 mapp.le 831/parte.

La variazione risulta di dimensioni pari a 1.092 mq.

3.5 Apposizione di vincolo urbanistico a “verde pubblico alberato”

In recepimento della Delibera C.C. n. 28 del 13/06/2020 ad oggetto *“APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE PER IL COMPLETAMENTO DEL PROGRAMMA URBANISTICO CON RIASETTO FUNZIONALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.P.I.Pr.) COMPARTO “EX-PAVISMALT” E DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) EUROSETS s.r.l.”*, si provvede ad apporre il vincolo urbanistico “VERDE PUBBLICO ALBERATO” (TAV.PSC 2.2) sui terreni individuati catastalmente al F. 15 mapp.le 15 e al al F. 11 mapp.le 718.

La variazione risulta di dimensioni pari a 5.540 mq.

3.6 Inserimento del limite di rispetto della via per Cavezzo

Si provvede ad inserire graficamente la fascia di rispetto stradale di Via Per Cavezzo nella TAV PSC 2.2: tale fascia di rispetto, presente nella TAV PSC 2.2 – *Carta dei vincoli e delle tutele* – allegata al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con Del. C.C. n. 30 del 31.08.2011, per mera dimenticanza grafica non è stata recepita nella TAV. PSC 2.2. allegata alla Variante P.S.C. 2015, approvata con Del. C.C. n. 19 del 04.06.2015.

3.7 Modifica al vincolo urbanistico Chiesa Camurana

Si provvede a estendere su tutta la proprietà parrocchiale il vincolo urbanistico “ZONA PER ATTREZZATURE COMUNI PER L'ISTRUZIONE, CIVILI E RELIGIOSE” apportando una lieve ripermetrazione sul lato sud.

3.8 Modifiche a perimetrazioni di Comparti APC.i (c) e APC.i (ni) 1

Si provvede ad individuare puntualmente sulla TAV. PSC 1.2 la giusta perimetrazione del "Comparto APC.(ni) 1 Eurosets", dell'ambito APC.i (c) – Ambito produttivo esistente consolidato con Piano particolareggiato vigente e dell'ambito APC.i (ni) 1 – Ambito produttivo di nuovo insediamento. Contestualmente è stata corretta anche l'individuazione del TU *Territorio urbanizzato* e TUZ *Territorio urbanizzabile*.

3.9 Sintesi contenuti della Variante 3

Come si evidenzia dalla tabella sotto riportata, le modifiche introdotte con le diverse variazioni di sopra evidenziate sono di modesta entità, oltre che caratterizzarsi per essere di fatto modifiche interne al sistema delle aree destinate a servizi.

| Descrizione delle principali modifiche delle superfici | | MQ |
|--|--|---------|
| Variante 3.1 | Zone per attrezzature comuni, per l'istruzione, civili e religiose | + 6.811 |
| Variante 3.2 | Zone per attrezzature comuni, per l'istruzione, civili e religiose | + 1.865 |
| Variante 3.3 | Riduzione perimetro PP | |
| Variante 3.4 | Riduzione Verde pubblico | - 1.092 |
| Variante 3.5 | Inserimento Verde pubblico alberato | + 5.540 |
| Variante 3.6 | Inserimento rispetto stradale | |
| Variante 3.7 | Zone per attrezzature comuni, per l'istruzione, civili e religiose | + 3.911 |
| Variante 3.8 | Ridefinizione perimetro del Territorio Urbanizzabile - TUZ | - 2.616 |

I contenuti della VARIANTE 3.4 e della VARIANTE 3.5 riguardano la dotazione di **verde pubblico**, per cui si riporta il bilancio complessivo, che risulta essere positivo.

| Bilancio del verde (superfici in mq) | | |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Variante 3.4 | Verde pubblico | -1.092 |
| Variante 3.5 | Verde pubblico alberato | 5.540 |
| Bilancio complessivo | | 4.448 |

I contenuti delle VARIANTI 3.1 – 3.2 – 3.7 e della VARIANTE 3.5 riguardano l'incremento della specifica dotazione a servizi di aree per **attrezzature comuni, per l'istruzione, civili e religiose**, per cui si riporta il bilancio complessivo.

| Zone per attrezzature comuni, per l'istruzione, civili e religiose (superfici in mq) | | |
|--|--|---------------|
| Variante 3.1 (Capoluogo) | Zone per attrezzature comuni, per l'istruzione, civili e religiose | + 6.811 |
| Variante 3.2 (Villafranca) | Zone per attrezzature comuni, per l'istruzione, civili e religiose | + 1.865 |
| Variante 3.7 (Camurana) | Zone per attrezzature comuni, per l'istruzione, civili e religiose | + 3.911 |
| Bilancio complessivo | | 12.587 |

Modena, 27/04/2021

Ing. Francesco Bursi

