



Comune di Medolla

COMUNE DI MEDOLLA

UFFICIO TECNICO

AREA EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA E MUDE

Tel. +39 0535 53821/53831

PEC: comunemedolla@cert.comune.medolla.mo.it

Prot.int. ____/6.3

Medolla, lì 29.03.2024

Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013, per l'ampliamento del poliambulatorio denominato "Clinica Dardano" sito in via Degli Artigiani n.25/A a Medolla: PARERE TECNICO

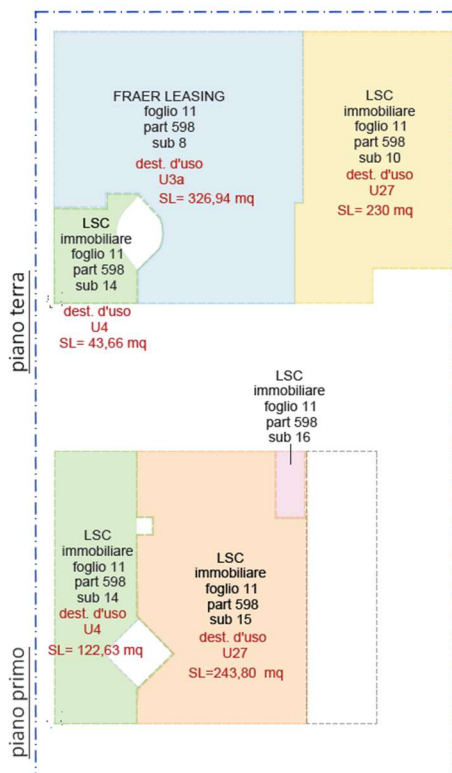
PROPRIETA': FRAER Leasing S.p.a. (F. 11, mapp.598, sub.8)
LSC IMMOBILIARE S.r.l. (F. 11, mapp.598, sub.10-14-15-16)
UTILIZZATORE: L4H S.r.l.

Richiesta PDC: prot. gen. UCMAN n. 7116 del 21.03.2024 (prot. comunale n. 3705 del 26.03.2024)

AMBITO PSC: APC.i(c) "ambiti produttivi esistenti consolidati" (artt.51/52)

L'intervento oggetto di richiesta di permesso di costruire in deroga riguarda l'ampliamento della struttura sanitaria denominata "Clinica Dardano" sita in via Degli Artigiani n.25/A a Medolla. Trattasi di ampliamento che avviene mediante mutamento di destinazione d'uso di locali attualmente inutilizzati che appartenevano ad un'attività di maglieria dismessa da anni, (sub. 10 – 15 - 16), e attigui alle unità immobiliari in cui è già insediato il poliambulatorio (sub. 8) e annessi locali di servizio ad uso archivio/magazzino (sub.14).

Attualmente il poliambulatorio, gestito dalla società L4H srl, presenta diverse specializzazioni mediche volte alla tutela della salute, del benessere e della qualità di vita delle persone. L'attività medico specialistica prevalente è quella a carico del dott. Pietro Loschi, specialista in chirurgia plastica ricostruttiva ed estetica, ma sono presenti anche altre specialità mediche. L'intervento di ampliamento della struttura sanitaria attiva (aut. San. N.13 del 27.05.2022) nei locali esistenti è finalizzato all'inserimento di un blocco operatorio e relativo reparto degenze con annessi locali di servizio indispensabili al funzionamento della struttura.



SUPERFICIE LORDA

FRAER LEASING SPA - SUB 8	326,94
LSC SRL - SUB 10	230
ALBA LEASING SPA - SUB 11	332
LIBRA SRL - SUB 12	222
LSC SRL - SUB 14	43,66

totale piano terra 1154,6

LSC SRL - SUB 14	122,63
LSC SRL - SUB 15	243,80

totale piano primo 366,43

Non sono stati considerato in questo conteggio le superfici accessorie quali scale interne, vani tecnici, terrazzi e tettoie

SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE	mq	2739,16
Indice di utilizzazione fondiaria		0,80 SL/mq
superficie massima edificabile		2191,328
SUPERFICIE LORDA TOTALE ESISTENTE		1521,03

L'attività si è insediata a seguito di presentazione di SCIA n. 24/2020 prot.2548/2020 per intervento di mutamento d'uso dell'unità immobiliare sub. 8, da uso produttivo (U27) ad uso direzionale (U3) e nello specifico ad uso direzionale diffuso (U3.a) che comprende gli ambulatori con superficie utile fino a 400 mq.

Tale trasformazione è avvenuta ai sensi dell'art. 24 comma 3 del vigente RUE – *Usi ammessi con il limite del 30% della S.L.: "Gli usi non previsti in APC.i ma ammessi negli ambiti APC.t sono considerati usi associati e quindi ammessi fino ad una misura massima pari al 30% della SL totale da realizzare nell'ambito dell'intervento"*.

L'unità immobiliare identificata al subalterno 14 è stata invece oggetto di SCIA 3/2022 prot. 665/2022 per modifiche interne e parziale cambio d'uso al piano primo per la creazione di nuovi locali (archivio e magazzini) a servizio del poliambulatorio privato.

Per l'intervento di ampliamento in oggetto, si rende necessario un permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art.20 della L.R. 15 /2013, in quanto, a seguito dell'ampliamento, la clinica avrà una superficie complessiva pari a mq 890,14, come rappresentato nella seguente tabella estratta dalla relazione illustrativa prot. 3705 del 26.03.2024

proprietà	Destinazione d'uso urbanistica	SU	SA	SNC	SC (SU + SA60%)
mapp. 598 sub. 8 - FRAER LEASING SRL stato legittimato pratica SCIA n. 128 prot. gen. 2334 del 02/02/2022	U3a	285,32			285,32
mapp. 598 sub. 14 - LSC IMMOBILIARE - stato legittimato pratica SCIA n. 53 prot. gen. 1071 del 18/01/2022	U4	35,19	118,81	1,44	106,48
mapp. 598 sub. 15 LSC IMMOBILIARE - unità in stato di definizione	U27	226,45	103,42		288,50
mapp. 598 sub. 16 - LSC IMMOBILIARE stato legittimato pratica SCIA n. 53 prot. gen. 1071 del 18/01/2022	U27			8,07	0,00
mapp. 598 sub. 10 - LSC IMMOBILIARE stato legittimato pratica SCIA n. 493 prot. gen. 34 del 07/01/2021	U27	209,84			209,84
TOTALE					890,14

CLINICA DARDANO TOTALE SC ESISTENTE UTILIZZATA FRAER LEASING + LSC SRL	391,80
---	--------

Avendo una superficie superiore a 400 mq, l'attività non è più inquadrabile nell'uso U.3.a ma rientra nell'uso U19 - *Attività Sanitarie e Assistenziali*, che comprende ospedali, case di cura e ambulatori aventi una SU superiore a 400 mq, uso non contemplato all'interno dell'ambito APC.i (c) del PSC vigente.

Richiamati:

- il parere del Servizio Giuridico del territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità della Regione Emilia Romagna PG.2019/654156 del 23.08.2019, in cui il responsabile Dott. Santangelo evidenzia che: *"...è ormai riconosciuto comunemente che lo sviluppo delle attività economiche insediate e le correlate opportunità di lavoro costituiscono un sicuro interesse pubblico per la comunità regionale"*;
- l'art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m.i. che prevede:
 - o al comma 1 che *"Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale"*;
 - o al comma 2 che la deroga può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica";
 - o ai commi 2-bis e 3 che il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è ammesso per interventi che rivestono un interesse pubblico tra cui gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, di rigenerazione urbana, di riuso e di contenimento del consumo del suolo anche alla luce della nuova legge urbanistica (LR 24/2017);

Ritenuto che l'intervento di ampliamento della "Clinica Dardano" tramite mutamento di destinazione d'uso di locali attualmente inutilizzati che appartenevano ad un'attività di maglieria dismessa da anni, attigui ai locali in cui è già insediato il poliambulatorio, possa assumere la connotazione di interesse pubblico in quanto finalizzato allo sviluppo di un'attività già insediata, con conseguente notevole aumento delle assunzioni e collaborazioni che da circa 40 unità attuali passerebbe a circa 80 unità, con contestuale recupero di porzione di immobile inutilizzato;

Ritenuto pertanto, per le motivazioni sopracitate, che sia consentito il permesso di costruire in deroga a quanto previsto all'art. 24 commi 2 e 3 del vigente RUE, per la destinazione d'uso U19 - *Attività Sanitarie e Assistenziali*, non contemplata nell'ambito APC.i(c) "ambiti produttivi esistenti consolidati" (artt.51/52);

Precisato che l'intervento in oggetto, oltre al versamento del contributo di costruzione, è assoggettato al versamento del contributo straordinario (CS) ai sensi dell'art. 4.4 dell'Allegato 1 alla D.A.L. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione che prevede: *"Nelle more dell'approvazione del PUG, il CS è applicato all'interno del T.U. esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU"* che lo scrivente provvederà a determinare,

TUTTO CIO' PREMESSO

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 24 COMMI 2 E 3 DEL VIGENTE RUE, AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 15/2013 E S.M.I.

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

Documento firmato digitalmente secondo la normativa vigente