

Relazione tecnica del servizio Urbanistica Edilizia e Ambiente per modifica parcheggi relativamente alle Opere di Urbanizzazione Comparto “PIP Nord via di Mezzo”

L'intervento oggetto della presente relazione è relativo al dimensionamento di un parcheggio inserito nel Piano Particolareggiato denominato “PIP Nord via di Mezzo”, fa parte di uno scenario ben più ampio denominato “PIP nord e PIP sud via di Mezzo”, entrambi adottati con atto di Consiglio comunale n° 34 del 14/02/2000 e già dall'inizio, tutto di proprietà del Comune di Mirandola, con attuazione in parte direttamente dal Comune e parte invece lasciata al privato soggetto attuatore, come nel caso di specie.

Il progetto del complessivo PIP nord e sud, prevedeva il dimensionamento sulla base della Superficie Territoriale del comparto come da relazione allegata al progetto ed alla Deliberazione di adozione di Consiglio comunale N° 34 del 14/02/2000, prevedendo la disposizione dei parcheggi come da planimetria allegata

Soffermandoci sulla dotazione dei parcheggi di urbanizzazione a diretto servizio dei due comparti, mentre le norme di zona - art. 53 ZONE D3 INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO INSEDIAMENTO, del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente al momento dell'approvazione delle opere in oggetto - indicano il dimensionamento in base al rapporto di 5/100 della Superficie Utile, il calcolo della dotazione dei parcheggi è stato effettuato dimensionandoli sulla base della Superficie Territoriale.

Considerato pertanto che per definizione del PRG vigente all'epoca:

Art 74:

SUPERFICIE UTILE (Su): Per le funzioni direzionali, produttive (...) si fa riferimento alla “Superficie utile (Su) definita dalla somma della Superficie utile netta + 60% della Superficie accessoria come di seguito calcolate, precisando che le attrezzature sportive scoperte non determinano SU:

a.4) Superficie utile netta (Sn): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

a.5) Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Art 75:

- SUPERFICIE TERRITORIALE (St): È rappresentata dall'insieme della superficie fondiaria (nдр: superficie dei lotti) e della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1): La superficie per le opere di urbanizzazione primaria (...) superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta (...) la quantità di superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria da cedere al Comune è determinata dalle presenti NTA per ciascuna zona, in rapporto alla superficie utile realizzabile.

il dimensionamento delle aree a parcheggio, come calcolati nel Piano Particolareggiato, risulta sovrabbondante rispetto ai limiti e standard previsti dal PRG, come si evince dalla tabella riportata in cui si evidenziano i posti auto risultanti dal dimensionamento con la Superficie Territoriale e la Superficie Utile.

n° Posti auto come da Piano Particolareggiato in base alla Superficie Territoriale			
	P U2 sup. 5/100 ST	N° posti auto 1PA=25mq	Posti Auto progettati
PIP NORD	1.784 mq	71,36	81
PIP SUD	3.104 mq	124,15	209
			n° 290
Dimensionamento			
	Sup. Terr.	Sup. Utile 4500mq/ha	
PIP NORD	35.682	16.057	
PIP SUD	62.074	27.933	
n° Posti auto come da standard di PRG in base alla Superficie Utile			
	P U2 sup. 5/100 Su	N° posti auto 1PA=25mq	Posti Auto da PRG
PIP NORD	802,85 mq	32,11	33
PIP SUD	1.396,67 mq	55,87	56
			n° 89

Dei 290 posti auto progettati ne sono stati realizzati solo n° 246 (come indicati in planimetria); considerando la mancanza di n° 73 posti auto progettati ma non ancora realizzati (vedi immagine lett A), costituiscono una dotazione di posti auto ampiamente superiore alla dotazione minima che, calcolata come da norme di PRG (art. 53) risulterebbe pari a n° 89 posti auto.



Acclarata pertanto:

- la mancanza di n° 73 posti auto progettati ma non ancora realizzati;
- la localizzazione dei parcheggi in una zona periferica del polo industriale a sud di Mirandola;
- la fruizione esclusiva dei parcheggi da parte delle attività produttive presenti in loco solamente per una durata temporale limitata alle ore lavorative,

da normali sopralluoghi *in situ*, i 246 parcheggi esistenti sono utilizzati per non oltre il 50% dei posti auto realizzati, assistendo allo svuotamento degli stessi nelle restanti ore della giornata lavorativa e, soprattutto, nei giorni festivi durante i quali si registra la quasi totale assenza di auto.

Considerato altresì che anche gli strumenti urbanistici attualmente vigenti ovverosia le Norme di Attuazione del RUE, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 112/2015 e s.m. e le norme di attuazione del PUG, adottato con atto di Consiglio comunale n° 92 del 26/09/2023, prevedono per gli analoghi ambiti lo stesso criterio di calcolo dei posti auto e pertanto non si ravvisano soluzioni di continuità tra quanto progettato in passato e gli standard attualmente vigenti.

Alla luce di quanto sopra esposto ed in considerazione anche della mancanza di 73 posti auto, in quanto non ancora realizzati, la **mancata realizzazione del parcheggio grande** (indicato in planimetria con lett. A) non influisce sulla capacità di parcheggio degli autoveicoli normalmente presenti in sosta durante le ore lavorative, soprattutto non determina carenza di posti auto fruibili dagli utenti.

Per quanto sopra e per quanto proposto dal Servizio Mobilità nulla osta a ripensare completamente il disegno del comparto dal punto di vista tecnico-urbanistico, proponendo **lo sviluppo di un diverso tessuto urbanistico rispetto al progetto originario** mantenendo lo *status quo* del bosco, ormai definito e giuridicamente tutelato, procedendo alla pulizia e manutenzione dello stesso.

Il mantenimento del boschetto, inoltre, contribuisce sia alla desigillazione del Territorio Urbanizzato del Comune di Mirandola sia di usufruire di un “filtro verde”, anche se non progettato ma nato spontaneamente, frapposto tra l’area agricola e l’area artigianale di San Giacomo Roncole andando a migliorare la qualità dell’ambiente urbano e sviluppando, altresì, un contributo per la mitigazione ecologica dell’area, argomenti tenuti in gran considerazione dalla LUR e nella redazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica generale PUG attualmente in corso.

Allegato planimetria generale parcheggi.

Mirandola, 27/04/2026

Il Responsabile Servizio
Urbanistica Edilizia e Ambiente
Arch. Carlo Caleffi
(Firmato digitalmente ai sensi dell’art.20
e seguenti del D. Lgs. n.82/2005)