



Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia
DIREZIONE TECNICA

Prot. n° **5404** allegati n.3
Progetto L19-13

1x/2

Modena, **21/03/14**

Al Comune di Modena
Settore Pianificazione territoriale e edilizia privata
Servizio trasformazione edilizia e qualità
dell'architettura
Ufficio trasformazione edilizia
trasformazioneUrbana@cert.comune.modena.it

**Oggetto: Ampliamento Centro di Medicina Rigenerativa sito a Modena in via
Gottardi, 100 - trasmissione documenti per il rilascio di titolo edilizio in deroga
agli strumenti urbanistici (art. 31.23 RUE).**

Con la presente si invia la nuova relazione che sostituisce la precedente.

Distinti saluti

Il coordinatore Direzione Tecnica
Ing. Silvia Guerrieri



Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia

**CENTRO MEDICINA RIGENERATIVA
VIA GOTTARDI, 100
MODENA**



Costruzione di una palazzina uffici/CQ

Relazione Tecnica

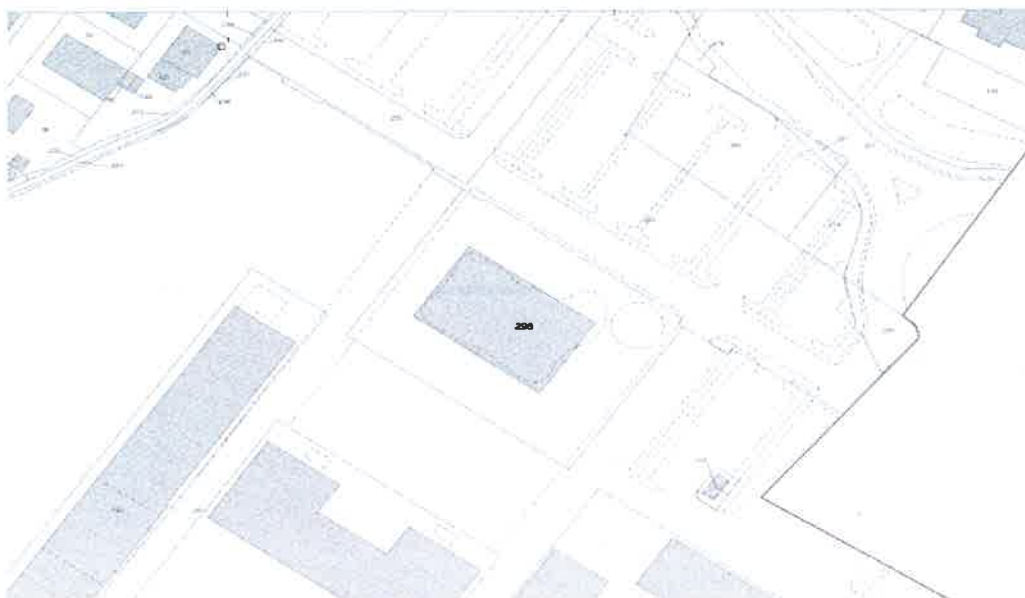


Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia

La presente relazione tecnica risulta parte integrante del Permesso di Costruire in deroga a norme generali sulle costruzioni, per la realizzazione di un ampliamento del Centro di Medicine Rigenerativa (CMR) in corpo staccato, per l'insediamento al suo interno di un laboratorio di analisi per il controllo qualità (laboratorio CQ).

1.0 UBICAZIONE

L'intervento è da realizzarsi nel Comune di Modena all'interno del comparto universitario denominato "NUOVA SEDE DI FACOLTA' DI ING. DIPARTIMENTO SCIENZE DELLA TERRA E OSSERVATORIO GEOFISICO", sito nella zona sud est rispetto al centro storico della città stessa, compreso tra via G. Gottardi e via Gelmini. Estremi Catastali Foglio 182 Mappale 298.





Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia

1.1 PREMESSA

Il Centro di Medicina Rigenerativa "Stefano Ferrari" (CMR) dell'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia è un centro di eccellenza nel panorama della ricerca internazionale sulla caratterizzazione delle cellule staminali epiteliali e sulla loro applicazione clinica in Terapia Cellulare e Terapia Genica, grazie anche alla dotazione di strumentazione assolutamente all'avanguardia e all'accurato lavoro di adeguamento alle normative europee in materia di certificazione GMP (Good Manufacturing Practice - autorizzazione AIFA N°n. aAMM - 71/2012 del 25/06/2012).

Il personale attualmente operante al CMR conta 79 persone, suddiviso tra UniMORE (40) e HTA - Holostem Terapie Avanzate (39). Holostem Terapie Avanzate è uno spin-off universitario, partecipato dall'Ateneo, votato allo sviluppo, produzione e distribuzione di vari tipi di cellule staminali epiteliali per terapie avanzate in Medicina Rigenerativa. Il suo ambizioso obiettivo è quello di essere tra i primi ad industrializzare i prodotti di Terapia Avanzata, a registrarli presso le autorità regolatorie e a renderli disponibili a pazienti europei non altrimenti curabili. I passi in questa direzione sono già in essere: dall'ottenimento da parte delle European Medicines Agency (EMA) della designazione di medicinale orfano per la coltura di cellule staminali dell'epitelio corneale, alla partecipazione all'iter di autorizzazione europea per la produzione e distribuzione dello stesso prodotto, di cui si prevede finalizzazione per metà 2015. Inoltre HTA sostiene, secondo apposita Convenzione, le attività di Controllo Qualità ambienti e materiali e di Manutenzione delle apparecchiature e degli impianti di tutto il CMR, sia per l'area dedicata alla ricerca che per la parte produttiva certificata GMP.

1.2 NECESSITA'

L'aumento delle attività di HTA negli anni 2012 e 2013, sia in ambito di sostegno alla Ricerca che di Produzione, ha portato ad una crescente necessità di personale e di ambienti dedicati alle attività operative.

Queste necessità sono state coperte mediante inserimento di nuove risorse ed ottimizzazione nell'impiego dei locali assegnati ad HTA. Si è reso inoltre necessario un massivo impiego di out-sourcing, specificamente nell'area CQ.

Tale condizione è giunta però al suo limite già a fine 2013, specificamente per gli spazi uffici e CQ, divenendo insufficiente per coprire la proiezione per i prossimi anni, sia in termini di volumi produttivi che per il recepimento delle richieste regolatorie.

Le valutazioni eseguite, per il biennio 2015-16, riportano la necessità di inserire 20 nuove risorse specializzate, sia in ambito produttivo che CQ, con la presenza di un laboratorio di caratteristiche specifiche, ove le risorse possano operare e che possa consentire in-sourcing di una parte delle attività esternalizzate.

1.3 PROPOSTA DI REALIZZAZIONE

La proposta che si presenta è quella di costruzione di una palazzina uffici/CQ, realizzata



Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia

mediate tecnologia prefabbricata, che consenta di ospitare le succitate attività ed il relativo personale, allo scopo di consentire ad HTA di inserire nuovo personale e fornire spazi adeguati per le attività di Controllo.

La sua progettazione e costruzione, completamente a carico di HTA, è realizzata con il completo rispetto del contesto architettonico del CMR e con le caratteristiche dei miglior standard costruttivi tecnici.

1.4 TEMPI DI INIZIO DEI LAVORI

La natura operativa del CMR, che prevede la presenza di colture cellulari con il mantenimento degli standard GMP come da relativa autorizzazione AIFA, consente ed obbliga una manutenzione degli impianti una volta all'anno.

Questo evento, pianificato e non posticipabile durante il mese di agosto, è l'unico evento in cui è possibile, in totale sicurezza per le colture cellulari e per il materiale biologico dei pazienti, staccare temporaneamente l'alimentazione elettrica ed i sistemi di controllo delle apparecchiature. Tali attività sono indispensabili per includere la nuova palazzina nel contesto operativo e normativo del CMR.

Alla luce di quanto dichiarato sopra il mese di agosto 2014 è l'unico possibile periodo in cui effettuare l'installazione e la connessione del nuovo stabile al CMR, consentendo così il suo impiego a partire dalla fine dello stesso anno. Ogni possibile posticipo comporterebbe uno slittamento a fine 2015, con conseguente compromissione della sopravvivenza di HTA e del sostegno fornito al CMR.

Pertanto si confida in un iter approvativo celere, allo scopo di poter rispettare la scadenza.

1.5 DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il permesso di costruire relativo alla progettazione in oggetto, verrà presentato nell'immediato futuro, a seguito dell'avvenuta autorizzazione alla deroga, e per la sua tipologia costruttiva scelta e per necessità lavorativo/assuntive dell'azienda utilizzatrice del Centro di medicina Rigenerativa si elencano I seguenti aspetti:

1) In primo luogo l'intervento in esame è inserito in un comparto su cui è vigente il **Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica** denominato **NUOVA SEDE FACOLTA' DI INGEGNERIA DIPARTIMENTO SCENZE DELLA TERRA E OSSERVATORIO GEOFISICO** (delibera di C.C. n. 178 del 20/07/1995).

L'edificio di cui trattasi non poteva evidentemente esser previsto nello strumento urbanistico. Pertanto, esso deve essere considerato come un edificio (e conseguentemente una superficie utile) aggiuntivo rispetto a quelli previsti nel piano.

Le funzioni in esso contenute sono perfettamente coerenti con quelle già presenti nell'area, pertanto da questo punto di vista nessuna ragione di incompatibilità può essere sollevata.



Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia

2) L'edificio in ampliamento ha la necessità di essere realizzato all'interno dell'area di manovra situata in prospicienza del fronte sud est del Centro di Medicina Rigenerativa. Per il flusso continuo di personale qualificato e materiale sito nel magazzino del CMR, il tragitto tra edificio esistente e di progetto deve essere il più possibile breve e fruibile. E' inoltre da considerare la presenza di una fitta rete di sottoservizi a ciclo continuo che limitano molto l'area di sedime papabile a nuove costruzioni (es. serbatoi per impianto antincendio e rete di bassa tensione).

Il connubio di motivazioni sopra esposte porta alla previsione di posizionamento della palazzina in progetto ad una distanza inferiore a 10 mt., ma non inferiore a 7 mt.

A tal fine si conferma la richiesta di presentazione di un Permesso di costruire in deroga per quanto qui sopra esposto.

Modena, li 21/03/2014

Il Coordinatore Direzione Tecnica
Ing. Silvia Guerrieri

