

## **ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E CARTOGRAFICA**

**Prot. 31837 del 21/10/2020 class. 07.04.05 fasc. 2689**

**COMUNE di VIGNOLA – Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Le Alte – Le Basse" in variante al PRG. Ai sensi dell'articolo 4 LR 24/17: Osservazioni ai sensi dell'art. 35 LR 20/2000. Parere ambientale VAS/VALSAT ai sensi degli artt. 18 e 19 LR 24/2017 e D.Lgs 152/2006.**

### **PREMESSE**

#### **Inquadramento amministrativo**

L'Amministrazione Comunale è dotata di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Provinciale n° 359 del 18/09/2001. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 25/02/2014 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Le Alte e le Basse".

Con Delibera di Giunta Comunale n. 40/2020 è stata autorizzata la presentazione della variante sostanziale al citato Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. vigente. In data 10/06/2020, con prot.17772, acquisito agli atti provinciali con prot. 16705, 16706 e 16707, è stata trasmessa la presente variante al fine dell'espressione dei pareri di competenza.

La variante risulta corredata del necessario Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS.

#### **Acquisizione di pareri /osservazioni**

In ordine alla presente variante sono pervenuti:

- il parere favorevole con prescrizioni di ARPAE trasmesso con prot. 9907 del 9/07/2020, acquisito agli atti della Provincia di Modena con prot. 20573 del 10/07/2020, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO 1);
- il parere favorevole dell'Azienda Unità Sanitaria Locale, riguardo agli aspetti igienico sanitari e ambientali prot 49593 del 17/07/2020 acquisito agli atti della Provincia di Modena prot. 21522 del 20/07/2020.

Con nota prot. 34017 del 18/10/2020 acquisita agli atti della Provincia di Modena con prot. 31647 del 19/10/2020 l'Amministrazione Comunale di Vignola ha comunicato che durante il periodo di pubblicazione è pervenuta una osservazione ritenuta non accoglibile. Con la medesima comunicazione sono stati trasmessi i pareri istituzionali di ARPAE ed AUSL.

#### **Sintesi dei contenuti della Variante al Piano Particolareggiato in variante al PRG**

Come da atti trasmessi si richiamano i principali contenuti della variante:

- riduzione della superficie utile a destinazione commerciale, rispetto a quella attualmente prevista nel comparto denominato "Le Alte", confermando gli usi previsti;
- sostituzione della destinazione turistico alberghiera attualmente prevista nel comparto denominato "Le Basse" con l'Uso U3 "Residenza collettiva – Casa di riposo"; l'inserimento di tale funzione sostitutiva comporterebbe un'ulteriore riduzione della superficie utile attualmente edificabile nel comparto "Le Basse";
- conversione ad uso residenziale di una modesta quantità (inferiore al 10%) della superficie utile attualmente destinata ad uso turistico-alberghiero attualmente assegnata al comparto "Le Basse".

#### **OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm e ii**

**Non si sollevano osservazioni di natura urbanistica**, tuttavia, in considerazione del fatto che la Variante agisce su un precedente piano su cui la Provincia di Modena si era espressa con istruttoria

prot. n. 115455 del 26/11/2013 approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 359 del 03/12/2013, cui si rimanda, si richiamano in questa sede le osservazioni e le prescrizioni in detti atti contenute ed a cui ci si dovrà conformare in sede attuativa.

**Parere ambientale ai sensi degli artt. 18 e 19 L.R. 24/2017**

**A) Si richiama il parere di ARPAE (ALLEGATO 1) del quale si fanno proprie le prescrizioni/rilievi e le conclusioni, ed a cui ci si dovrà conformare in sede di approvazione.**

Considerata l'ubicazione dei lotti oggetto di variante che si collocano nel settore di ricarica della falda di tipo A – ricarica diretta

**B) si prescrive, in fase di realizzazione, il rispetto dei contenuti dell'allegato 1.4 alle NTA del PTCP, con particolare riferimento alle lettere t) ed u), rispettivamente "realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie" e "fognature ed opere di collettamento ai corpi recettori di acque reflue urbane".**

Visti i contenuti della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Le Alte – Le Basse" in variante al PRG del Comune di Vignola;

Visti i contenuti del Rapporto Ambientale ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. n. 4/2008;

Ritenuto che gli impatti ambientali derivanti dalla realizzazione delle previsioni siano mitigabili, nel rispetto dei pareri e delle prescrizioni sopra richiamate;

Per quanto precede, si ritiene che la variante proposta possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica nel presupposto dell'integrale rispetto delle precedenti riserve urbanistiche, delle prescrizioni del parere sismico e delle prescrizioni di carattere ambientale. L'omissione della completa attuazione di tali prescrizioni renderebbe inefficace la presente valutazione e, ai sensi del comma 5 dell'art. 11 del D.lgs 152/2006 renderebbe annullabile l'approvazione dell'atto per violazione di legge.

\*\_\*

Per quanto precede, vista la documentazione complessivamente acquisita in merito alla variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Le Alte – Le Basse" in variante al PRG del Comune di Vignola si propone che il Presidente della Provincia faccia propri i suddetti pareri tecnici:

- **non sollevando osservazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 41 L.R. 20/2000,**
- **facendo proprie le conclusioni ambientali di cui ai precedenti punti A) e B) ai sensi degli artt. 18 e 19 LR 24/17**

Il Tecnico Istruttore  
Maria Giulia Messori

Il Funzionario  
Ing. Amelio Fraulini

La Dirigente  
Ing. Annalisa Vita

Prat. SinaDOC n° 18302/2020

**SPETT.li**

**Comune di Vignola  
Servizio Urbanistica  
Servizio Lavori Pubblici, Viabilità**

**e p.c.  
Azienda Sanitaria Locale  
Servizio di Igiene Pubblica  
Distretto di Vignola**

**Provincia di Modena  
Servizio Pianificazione Urbanistica e  
Cartografia**

**OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Le alte e Le basse” in variante sostanziale costituente Variante al PRG vigente.  
Parere Arpae.**

Si riscontra con la presente la vs richiesta di parere prot. 17772 inerente la variante sostanziale al Piano Particolareggiato in oggetto, costituente variante al PRG vigente, inoltrata in data 10/06/2020. Esaminata la documentazione allegata, preso atto delle nuove proposte di piano che si possono riassumere in una serie di modifiche, coordinate tra loro e tra i due comparti, in punto di disposizione, dimensione e destinazione d'uso degli edifici previsti, tra le quali la realizzazione di una casa di riposo ed accoglienza assistenziale diurna in luogo della struttura turistico-alberghiera inizialmente prevista, una diversa localizzazione dell'edificio a destinazione direzionale-commerciale che si verrà a posizionare nel comparto denominato “Le alte” diversamente dalla ipotesi iniziale, e dalla diversa distribuzione planivolumetrica dell'edificio a destinazione residenziale, quale bilanciamento delle modifiche e delle variazioni citate.

Si ritiene che le modifiche proposte non siano tali da modificare nella sostanza il parere favorevole già rilasciato dalla scrivente all'Azienda USL di Modena, Commissione NIP, con nota PGMO/2013/16488 del 14/11/2013 in occasione dell'approvazione del Piano Particolareggiato, rimanendo pertanto ferme, dove applicabili, le prescrizioni ivi contenute; si precisa, ad integrazione della nota citata, che, vista l'elevata sensibilità ambientale del sito, sarà necessario adottare ogni cautela in fase esecutiva per impedire dispersioni di materiali contaminanti in falda, quali boiacche liquide di cemento o altri materiali dilavabili, in special modo laddove, per esigenze di cantiere, le lavorazioni o gli stoccaggi vengano a concentrarsi in zone a deflusso difficoltoso o a rischio di ristagni e infiltrazioni. Si ribadisce ancora una volta che è vietato il lavaggio delle autobetoniere in cantiere con dispersione dei reflui sul terreno.

Pag. 1 di 2

Si raccomanda, nel caso di reinterri/livellamenti delle depressioni topografiche, con specifico riferimento all'invaso dell'ex laghetto di pesca sportiva, l'utilizzo di terreno incontaminato e certificato ai sensi delle vigenti normative.

Si ricorda che, stante l'ubicazione del lotto in zona di ricarica diretta della falda di tipo A, l'utilizzo di fondazioni profonde che vadano ad appoggiarsi al tetto delle ghiaie costituisce centro di pericolo ed è soggetto alle prescrizioni di cui alla lettera t) dell'allegato 1.4 alle NTA del PTCP.

Per quanto concerne la nuova struttura destinata a casa di riposo, vista la sua destinazione, dovrà essere garantita la classe acustica I°, che dovrà essere recepita nell'ambito della Variante al PRG conseguente all'approvazione della Variante al PPIP. Resta ferma la necessità di presentare una valutazione del clima acustico in fase di richiesta di titolo edilizio, con la previsione di realizzare eventuali/adequate protezioni acustiche per gli impianti tecnologici a servizio della struttura.

Per quanto sopra valutato e considerato si esprime, rinnovandolo, il parere favorevole alla variante al Piano Particolareggiato ed alla conseguente Variante allo strumento urbanistico.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e con l'occasione si porgono distinti saluti

Il Tecnico Arpae  
Dott. Lorenzo Marchesini

Il Dirigente Responsabile  
Dott.ssa Paola Rossi

----- Lettera firmata elettronicamente secondo le leggi vigenti -----