

## **ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA SCOLASTICA E TRASPORTI**

**prot. n. 26878 del 28/07/2022**  
**CI.07.04.05 fasc.2797**

**COMUNE di VIGNOLA**

**Variante al PRG ai sensi dell'art.15 LR n.47/78, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 30/11/2021**

**Ai sensi dell'art. 4 della LR24/2017: OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 41 L.R. n. 20/2000, PARERE AMBIENTALE ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.**

---

### **PREMESSE**

#### **Aspetti amministrativi e procedurali**

---

Il Comune di Vignola è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Provinciale 359 del 18/09/2001 a cui sono susseguite numerose varianti specifiche.

La presente Variante al Piano Regolatore Generale è stata adottata dal Consiglio Comunale con D.C.C.n.118 del 30/11/2021.

Gli elaborati relativi alla Variante in oggetto sono stati acquisiti agli atti della Provincia di Modena con prot. n. 42222 del 23/12/2021. La Variante risulta corredata del necessario Rapporto Ambientale.

#### **Acquisizione pareri**

---

Ai fini della valutazione della variante sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Agenzia Regionale Protezione Ambiente (ARPAE) acquisito agli atti della Provincia di Modena con prot 6042 del 28/02/2022, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);

Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) acquisito agli atti della Provincia di Modena con prot 6460 del 02/03/2022.

Con comunicazione acquisita agli atti provinciali con nota prot.8570 del 22/03/2022, il responsabile del Comune di Vignola ha provveduto a trasmettere i pareri di ARPAE, AUSL e Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara. Contestualmente ha provveduto a comunicare che, durante il periodo di deposito sono pervenute 3 osservazioni, allegando la bozza di controdeduzioni.

#### **Contenuti della variante**

---

La Variante riguarda:

1) due aree ubicate in prossimità: una identificata come area ex mercato ortofrutticolo e l'altra identificata come area ex Società Emiliana Ferrovie. Tali aree sono attualmente assoggettata a due distinti Piani Particolareggiati, con la variante si propone l'unificazione della progettazione tramite assoggettamento ad un unico piano particolareggiato di iniziativa pubblica. La destinazione di PRG rimane invariata.

2) Adeguamento della normativa di PRG alle più recenti modifiche intervenute a livello statale in materia di parcheggi pertinenziali.

3) correzione di un errore materiale sulla cartografia di piano.

si formulano i pareri di seguito riportati

**PARERE TECNICO in merito all'espressione di OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 41, LR 20/2000 (art.15, comma 4 lettera c) ed e) e comma 7 della L.R. 47/78 e ss.mm.ii.)**

Non si sollevano osservazioni di natura urbanistica.

**PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008, e della LR 9/2008.**

Considerato che gli elaborati di Variante risultano corredati dal Rapporto Ambientale Preliminare; valutato che la Variante non interferisce con piani sovraordinati; considerate le osservazioni pervenute e la bozza di controdeduzioni; tenuto conto del parere di ARPAE, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1)

**A) del quale si prescrive l'integrale rispetto**

**Per quanto precede, vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla variante al PRG del Comune di Vignola, adottata con deliberazione n. 118/2021 si propone che la il Presidente della Provincia faccia propria la presente istruttoria,**

- **non sollevando le osservazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 41 della LR 20/2000 e facendo proprio il parere ambientale di cui al precedente punto A).**

Il Dirigente  
Ing. Daniele Gaudio

Sinadoc n. 9421/2022

Spett.le  
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: Variante Cartografica e Normativa al vigente Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 15, comma 4 della L.R. 47/78 e ss.mm.ii. ed in conformità all'art. 4 della L.R. 24/2017 relativamente ad alcune specifiche aree del territorio comunale da assoggettare a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica secondo i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'art. 7, comma 4, lett. c) della L.R. 24/2017, agli artt. 87, 88, 89 delle N.T.A. del P.R.G. in merito alla disciplina dei parcheggi pertinenziali ed alla correzione di errore materiale cartografico.

### **Espressione parere di competenza**

Si riscontra con la presente la vostra richiesta di parere, assunta con prot.n. PG/2021/50308 del 22/12/2021 inerente la domanda di adozione di Variante cartografica e normativa al vigente Piano Regolatore (P.R.G.), da assoggettare a PUA, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 30/11/2021 del comune di Vignola.

Dalla documentazione tecnico – illustrativa si evince che la Variante è suddivisa in tre richieste: una variante relativa a due grandi aree strategiche del centro cittadino (analizzate nel punto 1), una richiesta di adeguamento normativo delle N.T.A. del P.R.G. agli articoli 87, 88, 89 in merito alla disciplina dei parcheggi pertinenziali (analizzato nel punto 2) ed infine una correzione del materiale cartografico (analizzato nel punto 3).

## 01 – AREA EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO E STAZIONE FERROVIARIA – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA

Nel territorio del comune di Vignola è presente un'area di proprietà comunale, denominata "Ex mercato ortofrutticolo" (AREA A), costituita da strutture importanti sia dal punto di vista architettonico che testimoniale e che detiene, per la sua collocazione e la sua storia, un interesse strategico. L'area, identificata catastalmente al Foglio n. 25, Mappale n. 207, funge oggi in modo continuativo da parcheggio libero all'interno del centro città, oltre ad accogliere ulteriori funzioni quali il mercato settimanale, uno spazio per associazioni, o essere saltuariamente utilizzato in occasione di spettacoli e manifestazioni temporanee anche rilevanti.

Nelle vicinanze dell'ex mercato ortofrutticolo è presente un'altra area per larga parte di proprietà comunale (porzioni della stessa sono in proprietà a Società Emiliana Ferrovie, al Demanio e ad un privato), ovvero l'attuale stazione dei treni (AREA B), vocata quindi alla funzione predominante della mobilità, anch'essa ricca di potenzialità per la sua collocazione e strutturazione viaria, oltre che di interrelazione fra spazi aperti significativi, aree dedicate a importanti funzioni pubbliche (sede municipale, ospedale, asse delle scuole) e strutture esistenti di interesse storico-testimoniale e soggette a vincolo conservativo (il fabbricato viaggiatori è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004). L'area identificata catastalmente al Foglio n. 24, mappali n. 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 151, 196, 379, è per sua definizione area destinata a ricoprire un ruolo fondamentale sul tema dell'integrazione "delle mobilità" e degli interscambi in ottica di sostenibilità ambientale e razionalizzazione dei servizi legati alla mobilità e all'accoglienza.

Ad oggi le due aree risultano assoggettate alla presentazione di due distinti Piani Particolareggiati estesi alla superficie individuata graficamente nella tavola di P.R.G. (tavola V 2.5) e risultano così classificate dal vigente P.R.G.:

- area ex mercato: Zona omogenea D.8 – per attività terziarie e direzionali di nuovo insediamento (art. 73 delle N.T.A.) – comparto contraddistinto con la sigla "X". A tale comparto sono associati specifiche funzioni e parametri edilizi-urbanistici;
- area stazione ferroviaria: Zona omogenea D.8 – per attività terziarie e direzionali di nuovo insediamento (art. 73 delle N.T.A.) – comparto contraddistinto con la sigla "Z". A tale comparto sono associati specifiche funzioni e parametri edilizi-urbanistici.

La Variante prevede quindi che l'attuazione delle due aree ad oggi soggette alla presentazione di due distinti Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata sia invece assoggettata all'approvazione di un unico Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, attraverso quindi una progettazione integrata da identificarsi come intervento di riuso e rigenerazione urbana di cui all'art. 7, comma 4 della L.R. 24/2017. Nello specifico, la variante prevede un unico comparto identificato con l'indice "XZ" e costituito (come evidenziato nella tavola di P.R.G. V 2.5) dai due sub compartimenti "X" (ex mercato ortofrutticolo) e "Z" (stazione dei treni) e dalle aree pubbliche destinate alla viabilità di collegamento fra i due sub-compartimenti anch'esse come perimetrare nella tavola di P.R.G. .

Si propone la variante cartografica che da due distinti compartimenti denominati "X" (ex mercato ortofrutticolo) e "Z" (stazione dei treni), definisce e perimetra un solo ed unico comparto denominato "XZ" costituito dai due precedenti sub compartimenti "X" e "Z" e dalle aree pubbliche di collegamento delle due zone. La classifica di P.R.G. rimane la medesima, ovvero zona omogenea D.8 – per attività terziarie e direzionali di nuovo insediamento (art. 73 delle N.T.A.)

*Le due aree, oggetto di interesse e riqualificazione si trovano nel contesto già urbanizzato del territorio comunale in posizione quasi centrale al contesto.*

*La finalità è dunque quella di cogliere l'opportunità di riqualificazione, in coerenza con i principi dettati dalla nuova normativa urbanistica sovraordinata, di porzioni di territorio, senza apportare incrementi di edificabilità, ma riorganizzando funzioni per la rivitalizzazione di aree con progetti di utilità pubblica ed implementazione di servizi, ed apportando un adeguamento normativo e cartografico al fine di consentire progetti integrati di rigenerazione e riuso di aree consolidate od in corretto recepimento di programmazioni già assunte.*

*Non sono quindi previste modifiche all'attuale configurazione né ai procedimenti attuativi tali da mettere in discussione la compatibilità di riqualificazione presentata.*

*In fase di elaborazione del PUA, individuata la destinazione d'uso finale di nuovi fabbricati o nuovo insediamento, essa dovrà essere comunicata a norma di legge e seguita da tutti gli studi di valutazione che ne conseguono.*

*In particolare, considerato che il territorio comunale di Vignola risulta essere in prevalenza caratterizzato da vulnerabilità dell'acquifero da "elevata" ad "estremamente elevata" e quindi da una particolare sensibilità del suolo e dell'ambiente idrico, sarà necessario tenere conto delle eventuali prescrizioni derivanti dal PTCP vigente.*

*Si ricorda che i materiali derivanti dalla demolizione di eventuali manufatti e/o fabbricati sono da considerarsi rifiuti speciali e andranno conferiti a ditta autorizzata; qualora ci fosse l'intenzione di riutilizzarli come materiale lapideo per riempimenti, rinterri, rilevati, etc. dovranno essere preventivamente sottoposti ad un'attività di recupero debitamente autorizzata ai sensi del D.Lgs. 152/06.*

*Sarà quindi necessaria una verifica dell'eventuale presenza di materiali contenenti amianto (MCA) e, in caso di presenza, prevederne lo smaltimento con predisposizione di piano di bonifica secondo le norme vigenti.*

*Per quanto concerne le terre da scavo, derivanti dalla realizzazione dei servizi a rete e delle fondazioni dei fabbricati, i relativi progetti esecutivi dovranno contenere specifiche informazioni circa i quantitativi asportati e riutilizzati, sia nel sito di produzione, sia in un sito di destinazione diverso da quello di produzione; in entrambi i casi, si rammenta che il riutilizzo delle terre da scavo deve essere effettuato secondo quanto previsto dal DPR 13 giugno 2017, n. 120. I materiali di riporto derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.*

## 02 – ADEGUAMENTO NORMATIVO DELLE N.T.A. DEL P.R.G. AGLI ARTICOLI 87, 88, 89 IN MERITO ALLA DISCIPLINA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

La proposta di variante alle N.T.A. del P.R.G. e, nello specifico, agli artt. 87, 88 ed 89, è finalizzata all'adeguamento della normativa comunale alle più recenti modifiche intervenute a livello statale nella definizione degli interventi edilizi (art.3 del DPR 380/01) che incidono sul reperimento degli standard di parcheggio pertinenziale. Nello specifico, la variante si propone di meglio definire modalità, quantità e qualità di reperimento degli standard nelle diverse casistiche che ad oggi è possibile possano presentarsi ovvero, in caso di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, negli interventi di nuova costruzione ed in tutti gli interventi edilizi riguardanti il patrimonio esistente, limitatamente alla funzione abitativa, siano essi di nuova costruzione su lotto libero, di ristrutturazione edilizia demo-ricostruttiva, di aumento delle unità immobiliari o di mutamento della destinazione d'uso.

*La proposta di variante è esclusivamente normativa, come descritto nella relazione e nel piano presentati; di conseguenza si rilascia parere favorevole per quanto di competenza.*

**03 – AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 13 MAPPALI 180, 181 – CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE CARTOGRAFICO (ALL. D, E)**

L'area catastalmente identificata al Foglio n. 13, mappali n. 180, 181 è collocata nei pressi del centro sportivo denominato "il Poggio". Per mero errore materiale cartografico il lotto in parola permane in parte classificato come Parcheggio di Urbanizzazione secondaria, refuso della precedente destinazione.

*La modifica cartografica proposta comporta solo adeguamento cartografico agli impegni già assunti in precedenza e non modifica in alcun modo quanto già precedentemente approvato, per cui si rilascia parere favorevole per quanto di competenza.*

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Tecnico  
Dott.ssa Meri Scaringi

Il Dirigente Responsabile  
Dott.ssa Paola Rossi

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.