



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

Vignola, lì	15/09/2022
Prot. n.	36861/2022
ART. 60 L.R. 24/2017	1^ SEDUTA CONFERENZA PRELIMINARE

PRIMA SEDUTA DELLA CONFERENZA PRELIMINARE IN FORMA SIMULTANEA ED IN MODALITA' SINCRONA NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D. LGS. 267/2000, DEGLI ARTT. 59 E 60 DELLA L.R. 24/2017 E DELL'ART. 40 DELLA L.R. 20/2000, RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO SOVRACOMUNALE MEDIANTE APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER L'INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO ADIBITO ALL'ESERCIZIO D'IMPRESA (AMPLIAMENTO E TRASFERIMENTO DI STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE) – VERBALE

L'anno 2022, il giorno 13 settembre alle ore 10.00, presso la sala Consiliare del Comune di Vignola, Via G. Bellucci n. 1, si tiene la prima seduta della Conferenza preliminare relativa al procedimento in oggetto ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000, degli artt. 4, 59 e 60 della L.R. 24/2017 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000, indetta e convocata con atto del Sindaco del Comune di Vignola in data 14/07/2022 con prot. n. 28.334;

L'arch. Serena Bergamini, in qualità di responsabile del Servizio pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Ambiente e SUAP del Comune di Vignola, Amministrazione Competente, e Responsabile Unico del Procedimento, presiede la seduta della Conferenza preliminare.

La Conferenza Preliminare ha per oggetto l'esame e la verifica della possibilità di raggiungere un consenso unanime degli interessati in ordine alla Proposta di Accordo di Programma (Accordo Preliminare) e, successivamente, di un Accordo di Programma funzionale alla realizzazione di interventi di interesse pubblico sovracomunale mediante l'approvazione di Piano Urbanistico Attuativo in variante agli strumenti urbanistici comunali per l'intervento di nuova costruzione di fabbricato adibito all'esercizio d'impresa quale ampliamento e trasferimento di struttura di vendita alimentare esistente (Centro commerciale "I Ciliegi"), ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000, degli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017, dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e secondo quanto specificato nell'Accordo ex Art. 11 della L. 241/90 sottoscritto in data 05/07/2022 e di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 23/06/2022.

Gli elaborati relativi al procedimento ed ai lavori della Conferenza sono consultabili tramite l'accesso al link:

https://www.comune.vignola.mo.it/amministrazione_trasparente/pianificazione_e_governo_del_territorio/accordo_di_programma_art_60_l_r_n_242017_relativo_alla_realizzazione_di_interventi_di_interesse.htm.

Alla Conferenza sono stati invitati i seguenti soggetti/enti:

- Mario Cifiello, Presidente del Consiglio d'Amministrazione/consigliere munito di poteri di rappresentanza di Coop Alleanza 3.0
- Antonio Cerulli, Legale Rappresentante in carica munito di poteri della Società Emiliana s.r.l.

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

- INRES S.C. Ing. Fortunato Della Guerra
- Vicepresidente Unione Terre di Castelli Federico Ropa, Sindaco Comune di Zocca
- Marco Franchini, Amministratore Unico ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini"
- Iacopo Lagazzi, Presidente dell'Assemblea dei Soci ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini"
- Fabio Franceschini, Sindaco Comune di Castelvetro di Modena
- Giovanni Galli, Sindaco Comune di Marano sul Panaro
- Enrico Tagliavini, Sindaco Comune di Savignano sul Panaro
- Umberto Costantini, Sindaco Comune di Spilamberto
- Provincia di Modena Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Cartografico, Servizio viabilità
- Azienda U.S.L. di Modena – Distretto di Vignola Dipartimento di Sanità Pubblica
- ARPAE Modena Servizio Territoriale Distretto Area Sud, sede di Maranello
- ARPAE – SAC di Modena
- HERA S.p.a.
- INRETE DISTRIBUZIONE SPA
- TELECOM ITALIA SPA
- ATERSIR
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco Ufficio Prevenzione Incendi
- AMO – Agenzia per la Mobilità di Modena
- CONSORZIO IRRIGUO DELLE ALTE
- CONSORZIO IRRIGUO POZZI MAREMAGNA
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara Settore Archeologia
- Servizio Viabilità, Protezione Civile e Gestione del Verde, Comune di Vignola
- Servizio Patrimonio Manutenzione e Progettazione, Comune di Vignola

E con successiva convocazione i seguenti enti:

- HERA Servizi ambientali (convocazione in data 25/08/2022)
- Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e protezione Civile – Ufficio Territoriale di Modena (convocazione in data 06/09/2022).

La Sindaca del Comune di Vignola, Prof.ssa Emilia Muratori, saluta i presenti, introduce i lavori della conferenza ed invita la responsabile del Procedimento, arch. Serena Bergamini, Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Ambiente e SUAP del Comune di Vignola, al coordinamento dei lavori.

L'arch. Serena Bergamini saluta i presenti e dichiara aperta la seduta alle ore 10.23 constatando che:

alla seduta sono presenti:

- Per i proponenti: arch. Paolo Piccinini, Ing. Alessandro Bellettati e gli avvocati Corrado Orienti, Maria Elena Maratia, Claudio Pellicciari;
- Vicepresidente dell'Unione Terre di Castelli e Sindaco del Comune di Zocca Federico Ropa;
- Amministratore Unico ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" Marco Franchini;
- Per la Provincia di Modena, Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Cartografico, ing. Daniele Gaudio, arch. Maria Giulia Messori, Jacopo Villa (con delega pervenuta in data 14/09/2022 prot. n. 36.681);
- Per ARPAE Modena - Servizio Territoriale Distretto Area Sud, sede di Maranello Dott.ssa Paola Rossi, Dott.ssa Meri Scaringi (con delega pervenuta in data 12/09/2022 prot. n. 36.170);
- Per l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e protezione Civile – Ufficio Territoriale di Modena Dott.ssa Laila Zanerini (con delega pervenuta in data 14/09/2022 prot. n. 36.683);
- Per HERA spa ed INRETE distribuzione energia p.i. Vincenzo Gualtieri (con delega pervenuta in data 12/08/2022 prot. n. 32.570);
- Servizio Viabilità, Protezione Civile e Gestione del Verde, Comune di Vignola Geom. Fausto Grandi;



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,
Ambiente e SUAP
Tel. 059 – 777512
e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

alla seduta risultano assenti, inviando il relativo parere alla presente conferenza, entro i termini:

- Azienda U.S.L. di Modena – Distretto di Vignola Dipartimento di Sanità Pubblica – prot. n. 34.822 del 01/09/2022 **(All. B)**;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara Settore Archeologia – prot. n. 36.174 del 12/09/2022 **(All. C)**;

gli altri inviati risultano assenti senza alcuna comunicazione così come riportato nella Scheda di registrazione presenze in aula, allegata e parte integrante del presente verbale **(All. A)**.

L'arch. Serena Bergamini, illustra brevemente i contenuti e le finalità del procedimento: la Conferenza Preliminare ha per oggetto l'esame e la verifica della possibilità di raggiungere un consenso unanime degli interessati in ordine alla Proposta di Accordo di Programma funzionale alla realizzazione di interventi di interesse pubblico sovracomunale che prevede l'approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, in variante agli strumenti urbanistici comunali, per l'intervento di nuova costruzione di fabbricato adibito all'esercizio d'impresa (grande struttura di vendita alimentare) quale ampliamento e trasferimento di struttura di vendita esistente (Centro commerciale "I Ciliegi"), conseguente alla conclusione del suddetto accordo e del documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) della variante stessa, nonché della valutazione di assoggettabilità del progetto a VIA, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e ss. mm. ed ii. tramite preventivo screening a cura di ARPAE.

Tale procedimento, ai sensi degli art. 59 e 60 della L.R. 24/2017 è previsto per la definizione ed attuazione di opere, interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico che richiedano, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di due o più comuni o di altri enti pubblici, con l'eventuale partecipazione di soggetti privati.

La proposta di accordo, come presentata, vede infatti coinvolti il Comune di Vignola, L'Unione Terre di Castelli, l'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini", oltre ai proponenti ed individua, esplicitandolo anche negli elaborati, conformemente a quanto già espresso nell'accordo ex art. 11 della L. 241/90 sottoscritto in data 05/07/2022, il rilevante interesse pubblico derivante dall'approvazione dell'accordo stesso.

e passa quindi la parola alla Sindaca del Comune di Vignola la quale illustra brevemente i contenuti dell'Accordo di programma e dell'interesse pubblico sovracomunale:

Con Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 23/06/2022 ad oggetto è stato approvato, nel perseguimento del pubblico interesse, lo schema di Accordo ex Art. 11 della L. 241/90 preordinato all'attivazione dell'iter di Accordo di Programma relativo alla realizzazione di interventi di interesse pubblico sovracomunale e contestuale P.U.A. in variante alla strumentazione urbanistica comunale, tra il Comune di Vignola, Coop Alleanza 3.0 e Società Emiliana s.r.l., poi sottoscritto in data 05/07/2022. L'accordo ex articolo 11 stipulato rappresenta il riferimento per i passi successivi in particolare relativamente alla definizione dell'interesse pubblico che si vuole perseguire che ha grande rilevanza sociale.

In particolare lo schema di accordo di programma, la bozza di convenzione urbanistica relativa al P.U.A. e gli elaborati di piano, esplicano, nell'ambito del progetto urbanistico che non prevede nell'attuale fase procedimentale una definizione di dettaglio, gli elementi utili ad una valutazione

degli interessi pubblici e dei presupposti dell'Accordo di Programma che sinteticamente sono individuati in:

- opportunità, da parte del Comune di Vignola, di pianificare interventi di recupero e riqualificazione dell'area collocata fra di via di Mezzo e via Cà de Barozzi, su cui attualmente sorge la struttura di vendita "I Ciliegi", grazie all'insediamento di funzioni e servizi pubblici quali efficace strumento di contrasto alle situazioni localizzate di degrado urbano;
- possibilità di riqualificazione dell'area di via di Mezzo, in coordinamento ed implementazione delle attrezzature ecologico ambientali ad oggi localizzate principalmente su via di Mezzo quali percorsi ciclo-pedonali, aree verdi attrezzate per lo sport ed il tempo libero, grazie alla riduzione di congestionamento dell'area e della pressione dovuti alla presenza di un'attività commerciale di rilievo quale quella esistente, che non trova spazio per meglio strutturarsi in loco, implementando la presenza di attività pubbliche rivitalizzanti l'intero contesto urbano;
- concessione in comodato d'uso gratuito per anni 20 dei locali siti al piano superiore del fabbricato che attualmente ospita al piano terra il centro commerciale "i Ciliegi", previa esecuzione di lavori di manutenzione ed adeguamento a carico dei proponenti al fine di consentire:
 - l'insediamento e lo sviluppo del laboratorio occupazionale di formazione e preparazione al lavoro denominato "cASPita!", importante servizio gestito e coordinato dall'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" per una preparazione mirata ed adeguata dei ragazzi disabili al passaggio alle esperienze formative dei normali luoghi di lavoro;
 - La collocazione e razionalizzazione dei magazzini di Eko, emporio solidale dell'Unione Terre di Castelli di sostegno indiretto e temporaneo al reddito, al fine di ampliare il raggio di risposta del servizio, ridurre i costi e trovare sinergie con lo stesso laboratorio "cASPita!";
 - L'individuazione di spazi, utili all'intero bacino dell'Unione Terre di Castelli, per la creazione di un sistema di raccolta documentale specifica su leggi, ordinanze, studi e sentenze che riguardano le mafie, per fornire un supporto scientifico alle azioni per la legalità e per il contrasto alle infiltrazioni mafiose da realizzare sul territorio;
- cessione in proprietà pubblica di spazi, per complessivi mq. 110 circa di Superficie Complessiva, da realizzarsi nel nuovo insediamento commerciale che verrà costruito al buon esito del procedimento di accordo di programma ed all'approvazione del P.U.A. in variante al P.R.G., aventi autonoma destinazione funzionale di pubblico interesse e funzionali alla localizzazione di attività quali la commercializzazione dei prodotti di cui al laboratorio "cASPita!" sopra citato, oltre a spazi per la formazione a disposizione delle istituzioni scolastiche, degli enti di formazione e delle associazioni culturali.

L'arch. Serena Bergamini invita quindi i tecnici incaricati dal proponente, Arch. Paolo Piccinini, Ing. Alessandro Bellettati, all'illustrazione della proposta progettuale:

Viene illustrato il progetto nelle sue linee fondamentali, mostrando gli elaborati depositati, a partire dalla localizzazione dell'insediamento, la riorganizzazione dell'area, soffermandosi sulle dotazioni (verde e parcheggi) e sulla viabilità ed entrando poi nel dettaglio dell'edificio destinato a grande struttura di vendita ed al suo inserimento nel contesto urbanistico ed ambientale.

Al termine della presentazione riprende la parola l'Arch. Bergamini esplicitando che questo procedimento di Accordo di Programma come proposto prevede la concretizzazione attraverso l'Approvazione di un P.U.A. in variante al P.R.G. vigente per l'ampliamento e delocalizzazione di grande struttura di vendita alimentare.

L'area di localizzazione della nuova struttura alimentare è classificata dal P.R.G. vigente parte come zona omogenea D.1 – artigianale ed industriale prevalentemente edificata (art. 66 delle N.T.A.) e parte come zona omogenea E.2 - agricola di tutela ambientale delle "alte" (art. 77 delle N.T.A.) necessitando pertanto di presentazione di P.U.A. in variante alla strumentazione urbanistica comunale per la modificazione della destinazione di zona dell'area di nuovo intervento ai fini della



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,
Ambiente e SUAP
Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

compatibilità dello stesso alla pianificazione comunale. Mentre per quanto attiene gli strumenti sovraordinati, sia urbanistici che di settore (con particolare riferimento al P.O.I.C.), la proposta progettuale è valutata conforme e non prevede documentazione di variante. Si chiede pertanto alla Provincia di Modena di esprimersi in merito esplicitando se si ravvisano eccezioni al percorso come intrapreso, nello specifico relativamente alla conformità al P.O.I.C., dal momento che questo è un aspetto propedeutico determinante alla corretta prosecuzione del procedimento.

Prende la parola l'ing. Daniele Gaudio: relativamente alla conformità al POIC sono ancora in corso approfondimenti con la Regione Emilia Romagna, ma sussistono elementi importanti relativamente alla sostenibilità ambientale che vanno comunque affrontati indipendentemente dal fatto che il progetto presentato sia in variante al POIC.

L'arch. Bergamini specifica che, ai fini della corretta conduzione del procedimento in corso, l'espressione della Provincia di Modena relativamente alla conformità al P.O.I.C. del progetto, come presentato, è dirimente.

Nel caso si rilevasse necessaria la variante al P.O.I.C., occorrerebbe un nuovo deposito da parte dei proponenti, della corretta documentazione completa anche degli elementi relativi alla variante al P.O.I.C. e la conferenza preliminare vedrebbe quindi anche la presenza della Regione Emilia Romagna, trattandosi di variante a piano di settore sovraordinato.

Il corretto procedimento richiede pertanto la sospensione della seduta ed il suo aggiornamento in data successiva, quando la Provincia potrà esprimersi in merito.

E' possibile comunque ed utile, prima della sospensione della seduta, l'anticipazione da parte degli enti presenti, degli eventuali elementi che sono stati rilevati in riferimento alla documentazione presentata.

L'avv. Corrado Orienti chiede di conoscere quali siano i nuovi elementi che portano a mettere in discussione la conformità del progetto presentato al POIC, dal momento che questi erano già stati viscerati in precedenza in modo accurato prima del deposito del progetto.

Interviene la Sindaca Emilia Muratori e rammenta che questo tema è stato valutato anticipatamente in diverse occasioni e l'indicazione fornita era che il progetto, per come illustrato, non costituisse variante al P.O.I.C.

Specificando poi che se sono intervenuti nuovi elementi per i quali la Provincia ritiene necessario operare ulteriori valutazioni, l'Assemblea non può che prenderne atto, si richiedono però tempi rapidi per un'espressione definitiva dal momento che la procedura è stata avviata con la convocazione della conferenza preliminare e l'invio della documentazione in data 14/07/2022 e si auspica che l'esito degli approfondimenti sia coerente con quello anticipato ad oggi.

L'ing. Daniele Gaudio spiega che si tratta di una questione controversa e relativa non solo a questo procedimento, che riguarda la definizione della competenza (Regionale o Provinciale) e dell'efficacia degli strumenti di pianificazione che di fatto la L.R. 24/2017 ha rimandato a successivi strumenti pianificatori (PTAV).

Si sta valutando se anche i piani di settore ed il POIC rientrano in questa fattispecie e/o siano coinvolti in questo riordino.

C'è poi un'ulteriore specifica valutazione da fare in merito a questo procedimento, che riguarda non tanto la dimensione dell'intervento, che è assolutamente ricompresa in quella che il POIC stabilisce, ma nella localizzazione dello stesso.

E' in corso di verifica se sia sufficiente una valutazione di sostenibilità dell'intervento nella nuova localizzazione, che deve comunque essere operata, o se il fatto che sia modificata l'area di insediamento richieda specifica variante al P.O.I.C.; valutazioni che devono essere operate dalla Provincia in coordinamento con la Regione al fine di un'espressione.

Interviene l'avv. Maria Elena Maratia esplicitando che l'elemento della nuova localizzazione era già stato valutato come conforme al P.O.I.C., sottolineando le norme e gli articoli del P.O.I.C. che erano state analizzate a conferma di questa tesi.

L'arch. Bergamini prende la parola e definisce i termini per la prosecuzione dell'Assemblea:

Vista la necessità espressa dalla Provincia di ulteriori approfondimenti in merito alla conformità del progetto depositato al P.O.I.C., occorre sospendere l'assemblea per aggiornarla a nuova data da definirsi.

Prima dello scioglimento può essere utile che i vari enti anticipino gli elementi emersi dalle relative istruttorie.

Per quanto di competenza del Servizio Pianificazione territoriale del Comune di Vignola due sono gli elementi importanti di approfondimento che attengono alla sostenibilità dell'intervento e riguardano nello specifico lo studio del traffico in relazione al contesto urbanistico attuale e la qualità/quantità delle dotazioni (pubbliche private) in relazione ai caratteri ambientali dell'area.

Occorre richiedere un aggiornamento dello studio del traffico come formulato e degli elaborati ad esso connessi relativi alla valutazione della sostenibilità dell'intervento: le attuali destinazioni urbanistiche dell'area immediatamente prossima al nuovo intervento prospettato risultano profondamente mutate rispetto a quanto elaborato nello studio prodotto.

Infatti nelle aree attigue a quella di intervento non sono più in previsione la realizzazione della scuola e della palestra ad essa collegata e l'area antistante il teleriscaldamento con destinazione U.20, ma sono in previsione ed in corso di progettazione un Polo socio-sanitario (Casa della Salute, Ospedale di Comunità, Casa residenza per anziani), un Polo della sicurezza già in parte realizzato con previsione di realizzazione della nuova stazione dei Carabinieri ed un insediamento D.3CV per attrezzature distributive e funzioni artigianali/ricettive.

In particolare buona parte di queste nuove strutture sono ancora in corso di progettazione e si stanno ancora valutando le interazioni con la viabilità.

Si tratta di strutture importanti ed aventi impatti significativi sulla viabilità e per questo il Comune, tramite il Servizio Viabilità, propone di farsi promotore di un Tavolo di Coordinamento tecnico (per il quale viene richiesto anche il supporto della Provincia dal momento che le arterie, pur essendo di competenza comunale hanno rilievo sovracomunale), al fine di operare una progettazione integrata a seguito di un approfondimento complessivo che coinvolga tutte le progettazioni in corso, ritenendo non sia possibile rilevare soluzioni efficaci se non condotte in modo unitario e coordinato.

Per una maggiore chiarezza viene di seguito inserito un elaborato cartografico (come anticipato in Assemblea) della situazione urbanistica attuale dal quale emerge la necessità di valutare in modo unitario una progettazione delle interazioni delle nuove attività che andranno ad insediarsi nell'intera zona con la viabilità esistente, anche in rapporto all'analisi dei flussi di traffico delle stesse.

Si rileva come tutte queste strutture abbiano forti interazioni con le due viabilità principali (Via per Sassuolo e la SP4) ed abbiano anche un bacino di utenza intercomunale e di diversa natura per quanto attiene ad affluenza, flussi di traffico, tipologia di mezzi di trasporto, orari di affluenza, possibili concentrazioni; tutti elementi sui quali occorre costruire una proposta progettuale unitaria vocata alla garanzia della fluidità, della scorrevolezza e della sicurezza.



Città di Vignola

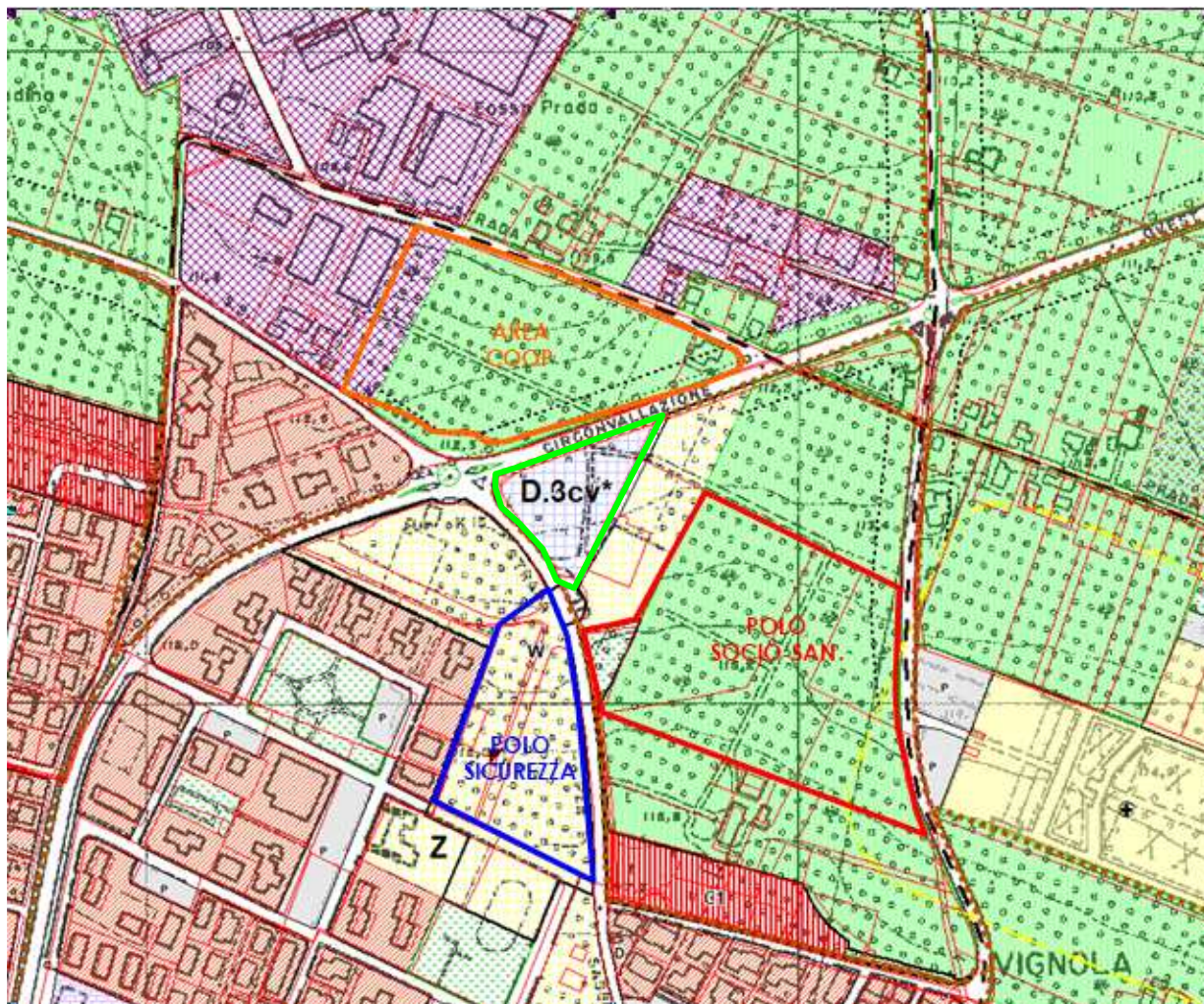
Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli



Vista poi la particolare importanza delle arterie che si vanno ad interessare (la circonvallazione di collegamento sovracomunale, la Via per Sassuolo di collegamento con il centro urbano e l'area artigianale poi verso l'esterno del comune) occorre approfondire lo studio del traffico e la soluzione progettuale degli accessi in modo da garantire sia la fluidità (scorrevolezza) che la sicurezza, anche degli attraversamenti, operando ulteriori studi relativamente a:

- affluenze di traffico che non possono essere valutate come costanti, occorre valutare anche il tema delle possibili concentrazioni in determinate occasioni;
- i flussi pedonali e ciclabili che in questa area non sono certo da trascurare;
- analisi del traffico veicolare più completa ed ampia per tutti i tratti dell'area e relativa a tutte le direttrici.

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

Si ritiene poi importante operare un approfondimento sugli standard, sia pubblici che privati, a partire dalle indicazioni fornite dalla D.C.R. 1253/1999 e ss. mm. ed ii. di riferimento per i criteri di realizzazione delle grandi strutture di vendita.

In particolare emerge per quanto riguarda le dotazioni, una carenza di cessione del verde pubblico rispetto agli standard definiti dalla L.R. 47/78 e la delibera di cui sopra al punto 5.1.2. individua i casi in cui è ammessa la monetizzazione degli standard a fronte di interventi di rigenerazione e recupero di aree insediate, caso non applicabile a quello in parola.

Di fatto la ratio della norma è identificare quale elemento di sostenibilità per interventi ex novo la realizzazione effettiva degli standard a verde ed a parcheggi pubblici.

Inoltre la medesima delibera al punto 5.2.3 esplicita che *"I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal P.R.G. Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire, nella disciplina urbanistica comunale, le soluzioni interrate e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata.*

Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura".

In ragione di quanto emerso dall'analisi dei criteri indicati nella delibera citata occorre operare una valutazione relativamente ai parcheggi pertinenziali, sia sulla quantità che sulla loro modalità di realizzazione, valutando il parcheggio a raso come proposto di impatto significativo sia dal punto di vista ambientale, della criticità idraulica che dal punto di vista della destinazione delle aree libere, che vedono in questo modo una dotazione di verde pubblico fruibile poco rilevante.

C'è un tema fondamentale legato alla sostenibilità (tema di VALSAT) dell'intervento che è quello della permeabilità (oltre che della criticità idraulica) in una zona di particolare delicatezza, dal momento che risulta rientrare nelle aree di ricarica diretta della falda – Zona A ai sensi del P.T.C.P.

Questi elementi (permeabilità e criticità idraulica) richiedendo una diversa progettazione della dotazione di parcheggi pertinenziali, danno l'avvio ad ulteriori valutazioni sulla dotazione di verde pubblico: sia sulla quantità (dotazione che sarebbe auspicabile anche in quantità superiore a quanto richiesto dallo standard) che sulla qualità, ovvero di un verde di cessione progettato in porzioni fruibili più consistenti, come "bosco urbano" ipotizzando un vero e proprio intervento di forestazione urbana.

Il verde quindi non come elemento di contorno residuale ma come elemento protagonista della proposta progettuale, proprio anche in virtù delle caratteristiche ambientali dell'area e della necessità di fare fronte in modo sempre più deciso ai cambiamenti climatici cui stiamo assistendo e adeguandoci al concetto di strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, di cui all'articolo 34 della L.R. 24/2017, dal momento che stiamo parlando della sostenibilità di un nuovo insediamento.

Prende la parola l'arch. Paolo Piccinini che accoglie la proposta di un Tavolo tecnico per quanto attiene alla progettazione unitaria di soluzioni sulla viabilità in coerenza con la mutata situazione urbanistica complessiva, confermando la disponibilità a fare intervenire anche il tecnico trasportista che si è occupato della progettazione di competenza. Sottolinea gli sforzi già operati nella progettazione depositata per la realizzazione di una fascia di verde significativa che va in parte a schermare l'edificio di nuova realizzazione. Sottolinea invece la negatività di una soluzione interrata per quanto attiene ai parcheggi pubblici sia dal punto di vista ambientale (permeabilità) che di sostenibilità.

Interviene il Dott. Marco Franchini Amministratore Unico ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" ribadendo l'importanza dell'ampliamento dello spazio laboratoriale e riconoscendolo come importante contributo per la diversità, sostenendo in modo deciso quanto espresso nell'accordo in tema di pubblica utilità per finalità sociali.

Saluta e ringrazia i presenti ed esce dalla Conferenza.



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,
Ambiente e SUAP
Tel. 059 – 777512
e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

Interviene l'Avv. Corrado Orienti sottolineando anche la non sostenibilità di parcheggi interrati dal punto di vista del piano economico-finanziario dell'intervento.

Prende la parola la Sindaca Emilia Muratori confermando che la tematica della non sostenibilità economico-finanziaria dei parcheggi interrati era effettivamente già stata valutata ma è proprio in sede di Conferenza preliminare che vanno analizzati tutti gli elementi di sostenibilità e conformità normativa in modo che il procedimento risulti assolutamente corretto da tutti i punti di vista.

L'arch. Serena Bergamini conferma la necessità di operare ulteriori valutazioni che prendano in considerazione la sostenibilità dell'intero intervento e pur dovendo la conferenza colloquiare per temi distinti, dal momento che ci sono competenze specifiche dei diversi enti, occorre comunque operare una valutazione complessiva su diversi elementi, appunto dotazione di verde di qualità, razionale uso del suolo, ottimizzazione dei parcheggi, sicurezza della viabilità, degli accessi, che garantiscano la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento.

L'ing. Daniele Gaudio concorda con le considerazioni operate dal Comune e suggerisce, relativamente al tema parcheggi, di valutare una soluzione in copertura o comunque di operare ulteriori valutazioni anche in relazione ad un uso razionale del suolo, mentre relativamente al tema della viabilità elenca alcune questioni da approfondire, confermando l'utilità di un tavolo tecnico di coordinamento complessivo e la disponibilità al supporto della Provincia:

- Attraversamenti a raso: si sottolinea una viabilità già ad oggi in sofferenza quindi relativamente agli attraversamenti a raso, questi sicuramente aiutano nella fluidità e scorrevolezza ma incidono fortemente sulla pericolosità per pedoni e ciclisti;
- Accessi diretti sulla tangenziale: stiamo parlando di una strada ad alto scorrimento pertanto generalmente la Provincia avita accessi diretti in viabilità di questo tipo;
- Accesso di via Prada: il progetto prevedendo un'intersezione a raso con possibilità di manovra a sinistra rileva elementi di alta pericolosità da rivalutare.

Prende la parola l'arch. Paolo Piccinini confermando che questi aspetti sono già stati tutti affrontati con attenzione nella progettazione e nello studio del traffico, ma conferma la disponibilità alla partecipazione al Tavolo tecnico anche del tecnico esperto in trasportistica che ha curato la progettazione.

Interviene a dare il suo contributo la Dott.ssa Paola Rossi concordando con l'approccio del Comune di Vignola ritenendo utile, per una corretta valutazione di sostenibilità dell'intervento, operare in modo complessivo e non per comparti.

Valuta eccessivamente ampia la superficie di suolo, pur drenante, occupata a parcheggi e opta per operare valutazioni per soluzioni alternative, ad esempio la soluzione pluripiano; richiede poi una proposta di opere compensative visto che si va ad urbanizzare un'area di dimensioni significative.

L'arch. Paolo Piccinini sottolinea che i riferimenti normativi relativi allo standard sono molto vecchi (1999) e pertanto oggi anacronistici tanto che altri esempi di strutture simili hanno i parcheggi spesso vuoti.

Sottolinea inoltre il forte impatto delle rampe dei parcheggi pluripiano e quindi della riorganizzazione dell'area nel suo complesso che vedrebbe un incremento della porzione asfaltata ed il verde diventare in questo modo residuale.

Nella situazione come proposta invece i parcheggi consentendo la crescita dell'erba, si presenterebbero come area verde, avendo un impatto molto diverso; propone infinite la presentazione di rendering al fine di evidenziare questa differenza.

Interviene l'avv. Corrado Orienti spiegando che gli standard richiesti di parcheggi pertinenziali (norma del 1999) sono oramai anacronistici, quindi ritiene assolutamente inadeguata una soluzione pluripiano che prevederebbe quindi la realizzazione di volume che rimarrebbe comunque in parte inutilizzato; in alternativa propone di valutare la possibilità normativa di riduzione dello standard operando una verifica sulle effettive necessità nell'ottica di ragionamento offerta dalla L.R. 24/2017.

Prende la parola il p.i. Vincenzo Gualtieri per HERA S.p.a. e INRETE DISTRIBUZIONE SPA il quale pone specifici quesiti e richieste di dati relativamente agli allacci:

- Luce: si chiede di conoscere la potenza richiesta, il numero di utenze, se sarà richiesta energia in bassa o media tensione, se sono previste colonnine di ricarica delle auto elettriche e quante in modo da verificare la necessità di ulteriori cabine di trasformazione;
- Acqua: occorrono i dati relativi alla necessità di dotazione dell'impianto (consumi), al dimensionamento della vasca antincendio e ad altri eventuali usi come ad esempio il supporto all'irrigazione che prevede il riutilizzo dell'acqua piovana;
- Gas: si chiede se sia previsto l'allacciamento alla rete;
- Acque bianche: si segnala l'opportunità, in qualità di Ente gestore, di prevedere lo spostamento dello scatolare nella parte interna del parcheggio e di spostare altresì il volume di laminazione al fine di operare la separazione fra scarico di parte pubblica e quello di parte privata, a meno che non si valuti di convenzionare la gestione del parcheggio pubblico in modo da operare comunque un'unica gestione dell'impianto.

Risponde sinteticamente l'Arch. Paolo Piccinini alle domande poste fermo restando che i dati specifici sulle utenze e gli allacciamenti saranno forniti in sede di definizione progettuale che al momento è solo in fase preliminare: ad oggi si comunica che le utenze saranno due (COOP e Comune di Vignola), che sono previste colonnine di ricarica per le auto elettriche ma essendo le norme, anche regionali, in fase di modifica si stanno operando valutazioni sul quantità/modalità di erogazione con proposta da formulare, e che si ritiene sia possibile ipotizzare, in accordo con il Comune, di convenzionare sia la gestione del parcheggio che del verde pubblico, in modo da garantire anche continuità ed efficacia nella manutenzione degli stessi.

Prende la parola il Geom. Fausto Grandi ribadendo la necessità di un Tavolo tecnico di analisi generale e di un'analisi del traffico rivista alla luce della situazione urbanistica attuale; sottolinea la problematicità dell'uscita unidirezionale di via Prada con aumento peggiorativo, del traffico in particolare già congestionato nelle ore di punta, sottolineando anche le problematiche degli attraversamenti a raso.

Chiede di operare una valutazione sull'accordo convenzionale per la gestione dei parcheggi o, in alternativa, si richiede di prevedere accessibilità indipendente per i soli parcheggi pubblici, soprattutto se si valutano possibili chiusure (sbarre) dei parcheggi pertinenziali nelle ore serali.

Si richiede di valutare un accordo convenzionale anche per la gestione del verde pubblico e comunque di prevedere un impianto di irrigazione a goccia che possa garantire l'attecchimento anche per le essenze nell'area privata (parcheggi pertinenziali), confermando che le essenze proposte sono congrue con quanto prescritto dai Regolamenti comunali.

Inoltre si richiede di prevedere colonnine di ricarica rapida delle auto elettriche, in modo da garantire un servizio efficiente e di valutare, come altre strutture stanno facendo, l'interesse all'allacciamento alla Centrale di teleriscaldamento, vista anche la vicinanza con il nuovo insediamento commerciale.



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

In relazione ai parcheggi pubblici previsti su via Prada, si sottolinea che risultano sacrificati, privi di marciapiede, disposti perlopiù in linea, con una significativa barriera di contenimento (dislivello) a vista e si richiede pertanto se sia possibile una riprogettazione che preveda di fornire parcheggi pubblici maggiormente fruibili, soprattutto a servizio delle attività già insediate nell'area.

Viene poi segnalata la criticità idraulica, già conosciuta, su via per Sassuolo, legata ad eventi meteorici significativi, proprio nell'area in cui è previsto l'accesso della nuova struttura.

Infine per quanto attiene all'illuminazione pubblica viene ricordata la necessità di conformarsi con il PRIC, strumento comunale attualmente in vigore.

L'arch. Paolo Piccinini fornisce alcune prime risposte ribadendo la volontà, in accordo con il Comune, di gestione convenzionale delle aree pubbliche (verde e parcheggi) anche se conferma che non si ritiene di installare chiusure (sbarre) per divieto di accesso all'area privata nelle ore di chiusura della struttura.

La tipologia delle colonnine di ricarica delle auto elettriche verrà scelta e proposta in conformità alle ultime normative in materia.

Si ritiene possa esserci interesse nel valutare l'allacciamento alla Centrale di teleriscaldamento, una volta operate tutte le verifiche relative ai contratti di accesso.

Sul tema della criticità idraulica di Via per Sassuolo, vi è assoluta consapevolezza e volontà di risolvere questa situazione e non certo di aggravarla, questo specifico tema sarà pertanto oggetto di particolare approfondimento ed attenzione.

Prende la parola la Dott.ssa Laila Zanerini la quale sottolinea di non avere avuto il tempo di operare valutazioni approfondite (l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e protezione Civile – Ufficio Territoriale di Modena ha ricevuto la convocazione in data 06/09/2022) ma di dovere comunque rilevare la forte criticità del ricettore (fosso Prada).

Viste tutte le considerazioni fatte e gli approfondimenti da operare su temi determinanti quali le aree di parcheggio sarà operata una valutazione più approfondita una volta meglio definita la proposta progettuale.

Prende la parola l'arch. Maria Giulia Messori elencando alcuni elaborati per i quali occorre un aggiornamento, in coerenza anche con quanto esplicitato, in particolare il documento e gli elaborati di VALSAT.

Occorre poi un aggiornamento sia del monitoraggio sul traffico che relativamente alla riduzione del rischio sismico per il quale la documentazione presentata risulta solo parzialmente assentibile dal momento che richiede un aggiornamento in coerenza con la normativa vigente.

Riprende la parola l'arch. Bergamini ribadendo l'utilità del confronto svoltosi e delle anticipazioni formulate dai diversi enti in relazione alle tematiche più rilevanti emerse dalle istruttorie progettuali, pur nella consapevolezza di dovere sospendere l'Assemblea e di riprendere i lavori della stessa in data da definirsi.

Richieste di integrazioni ed approfondimenti saranno formalizzate compiutamente solo nell'aggiornamento della seduta.

Viene infine richiesto alla Provincia di Modena di valutare un tempo congruo entro il quale possano essere conclusi gli approfondimenti in corso relativamente alla conformità al P.O.I.C. al fine di stabilire la data esatta di riconvocazione.

Tutto ciò premesso, visto, preso atto, considerato e ritenuto;

non essendo pervenuta alcuna ulteriore richiesta di intervento, la Responsabile del Procedimento, dichiara **SOSPESA** la prima seduta della CONFERENZA PRELIMINARE, alle ore 12.41.

La seduta è riconvocata per **mercoledì 28 settembre alle ore 10.00** in forma simultanea ed in modalità sincrona presso la sala Consiliare del Comune di Vignola, Via G. B. Bellucci n. 1 per la quale seguirà specifica convocazione.

Si dispone l'invio del presente verbale a tutti i soggetti invitati alla seduta.

Letto e sottoscritto,

La Responsabile del Procedimento
arch. Serena Bergamini

(Documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n. 82/2005 e ss. mm. ed ii.)

In allegato:

- Scheda di registrazione presenze in aula **(All. A)**
- Parere Azienda U.S.L. di Modena – Distretto di Vignola Dipartimento di Sanità Pubblica – prot. n. 34.822 del 01/09/2022 **(All. B)**;
- Parere Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara Settore Archeologia – prot. n. 36.174 del 12/09/2022 **(All. C)**;