

**ISTRUTTORIA DELL' U.O. PIANIFICAZIONE URBANISTICA, CARTOGRAFICO E S.I.T.  
Prot. 118776 del 05/12/2013 class. 07-04-05 - fasc. 2195**

**COMUNE di VIGNOLA**

**Variante al Piano Particolareggiato priv. denominato "Duenobel".**

**Osservazioni ai sensi dell'art.35 della L.R. 20/2000 e s.m.**

**PARERE AMBIENTALE ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000, (D.Lgs. 152/2006 e loro s.m.i)**

**PREMESSA**

Inquadramento amministrativo

- L' Amministrazione Comunale di Vignola è dotata di P.R.G. approvato con D.G.P. 359 del 18/09/2001, in seguito modificato da numerose varianti;
- con D.G.C. 16 del 13/02/2003, del Comune di Vignola, è stato approvato un P.P. presentato dalla ditta "R.D. Bettolino s.r.l." riguardante un'area di mq. 9.447, in località Bettolino - via Pratomavore-via Poggioli, in Zona omogenea E.2 - Agricola di tutela ambientale delle "Alte" (P.P. non pervenuto agli atti provinciali);
- in data 09/07/2010, con decreto di trasferimento del Tribunale di Modena, i beni della ditta "R.D. Bettolino s.r.l." sono stati trasferiti alla ditta "Duenobel s.r.l.";
- in data 14/05/2012 con prot. com. n. 9134 il Responsabile del Procedimento ha trasmesso all'Amministrazione Provinciale la Variante al P.P. priv. di cui sopra, denominato "Duenobel", (variante assunta agli atti provinciali Fascicolo n. 2088, prot. 46529 in data 16/05/2012), con richiesta dei pareri di legge. In data 11/10/2012, con prot. 94814, l'Amministrazione Provinciale ha inviato al Comune di Vignola la D.G.P. 314 del 09/10/2012 che ha approvato l'istruttoria urbanistica prot. n. 92726 del 05/10/2012, contenente i pareri di legge;
- in data 13/11/2013 con prot. com. n. 33305 il Responsabile del Procedimento ha trasmesso all'Amministrazione Provinciale nuovi "elaborati integrativi di variante sostanziale", con richiesta di riesame della Variante al P.P. priv. denominato "Duenobel" (elaborati integrativi assunti agli atti provinciali fascicolo 2195, prot. 112596 in data 18/11/2013).

Acquisizione di pareri

- Parere HERA prot.n.133372 del 24/10/2013.
- Parere intergrato ARPA-AUSL (prot. AUSL n.40508-2012/PG del 09/06/2012).

**si formulano i seguenti pareri**

**Osservazioni ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000 e s.m.**

La richiesta di riesame assunta agli atti provinciali con prot. 112596 del 18/11/2013 (v. premessa) è in virtù di nuove valutazioni, relative ad aspetti ambientali, mentre non si producono controdeduzioni al rilievo urbanistico sfavorevole espresso dalla Provincia di Modena nella D.G.P. n. 314 del 09/10/2012 (v. premessa) che qui si richiama:

*Con delibera di Giunta Comunale n. 16 del 13/02/2003 era stato approvato un Piano Particolareggiato presentato dalla ditta "R.D. Bettolino s.r.l." riguardante un'area di mq. 9.447, in località Bettolino - via Pratomavore-via Poggioli, in Zona omogenea E.2 - Agricola di tutela ambientale delle "alte" - di cui agli artt. 75 e 77 delle N.T.A. di P.R.G. (P.P. non pervenuto agli atti provinciali). Sull'area erano presenti edifici ex agricoli: caseificio con porcilaie ed annessi. Il progetto prevedeva la demolizione totale degli edifici esistenti e la realizzazione di tre edifici adibiti ad abitazione (mq. 340), negozio (mq. 574) e magazzino/deposito (mq. 961), e la realizzazione di spazi per la viabilità interna con un parcheggio a servizio delle attività future.*

La situazione attuale vede la demolizione di parte degli edifici ex agricoli (sono state demolite le porcilaie ed annessi) e la presenza di un'ampia vasca interrata, ora a cielo aperto, che doveva forse fungere, a lavori ultimati, da magazzino per le attività commerciali e produttive ai piani superiori. I lavori sono stati interrotti, lasciando l'area in uno stato di abbandono, a causa di un procedimento fallimentare che ha visto coinvolta la proprietà "R.D. Bettolino s.r.l."

Attualmente i beni sono stati trasferiti alla ditta "Duenobel s.r.l." (da decreto di trasferimento del Tribunale di Modena del 09/07/2010).

La ditta Duenobel ha richiesto, con nota del 02/03/2011, l'autorizzazione per la presentazione di una variante al Piano Particolareggiato di cui sopra, approvato nel 2003, per la demolizione e ricostruzione di edifici a carattere residenziale.

La presentazione del presente Piano Particolareggiato è stata autorizzata con delibera di Giunta Comunale n. 48 del 07/03/2011 (il giorno 08/03/2011 il Comune di Vignola ha adottato una "variante alle zone agricole" modificante parametri, modi, tipi e procedure di intervento, facendo salve tutte le autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione della variante citata).

Si richiamano la lettera b) del comma 4 e il comma 5 dell'art. 75 delle N.T.A. del P.R.G. per cui:

- ai sensi della lettera b) del comma 4 citato:

*"per gli edifici ed i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, a norma dell'art. 9 del D.L. 30.12.1993 n.557 convertito in Legge 26.2.1994 n.133, sono ammessi interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso anche in aree appositamente individuate, a parità di cubatura e S.U. esistente, previa approvazione di specifico Piano Particolareggiato e relativa convenzione".*

- ai sensi del comma 5 citato:

*"Le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle Zone omogenee E. Le nuove costruzioni residenziali, ove ammesse dalle presenti Norme, si intendono funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei soggetti indicati ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 e succ. mod. Gli interventi di recupero di edifici già destinati ad abitazione sono consentiti anche a soggetti non aventi i requisiti suddetti, purché in possesso dei requisiti abilitanti alla richiesta di concessione e/o autorizzazione ai sensi delle leggi vigenti".*

Considerato che:

- il comma 4 dell'art. 75 delle N.T.A. in sede di approvazione della variante generale (deliberazione di Giunta Provinciale n.359 del 18/09/2001) era differente e che con deliberazione di Giunta Provinciale n. 345 del 03/09/2002 erano stati sollevati severi rilievi di legittimità alle norme introdotte con la variante specifica al PRG adottata con deliberazione consiliare n. 26 del 20-05-2002 per gli interventi in zona agricola;
- ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e s.m., legge in virtù della quale il PRG è stato a suo tempo formato e le cui disposizioni ancora valgono per i comuni non dotati di PSC (ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e s.m.) e ai sensi del comma 5 dell'art. 75 delle N.T.A., "nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole";
- ai sensi del comma 5 dell'art. 75 delle N.T.A., inoltre, ai soggetti non aventi i requisiti di imprenditore agricolo sono consentiti solamente interventi di recupero (e non di demolizione e nuova costruzione) di edifici già destinati ad abitazione (e non a servizi);
- ai sensi dell'art. A-21 della LR 20/2000 in virtù del quale nelle zone definite dalla ex LR 47/78 come zone omogenee E, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, la pianificazione

comunale, può prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio anche attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso; tuttavia ciò può essere ammesso su aree idonee e appositamente individuate dall'Amministrazione Comunale, cosa che non è prevista dal vigente strumento di pianificazione generale del Comune.

Infine si rileva che il progetto presentato dalla ditta Duenobel, non costituisce, di fatto, una mera “variante” al Piano Particolareggiato approvato nel 2003, ma una diversa previsione insediativa a carattere residenziale avente tutti i contenuti di una “zona omogenea C” ai sensi della LR 47/78 e art.41 LR 20/2000, in quanto propone la demolizione del caseificio esistente e la realizzazione di sei edifici residenziali, con 23 appartamenti, con una S.U. complessiva di mq 1.858, e volume complessivo di mc 8.543.

**A. La trasformazione edilizia con la costruzione di nuovi fabbricati a fini non agricoli, è riferita a soggetti NON AVENTI TITOLO ad intervenire in zona agricola.**

**L'intervento si configura per dimensioni, contenuti e caratteristiche progettuali ed infrastrutturali, come “zona omogenea C” ai sensi della LR 47/78 - art.41 LR 20/2000, ovvero come un “Ambito per un nuovo insediamento” sensi dell'art. A-12 della LR/20/2000 e s.m. essendo il territorio oggetto di trasformazione intensiva a fini urbani proponendo la realizzazione di 23 appartamenti, con una S.U. complessiva di mq 1.858, e volume complessivo di mc 8.543.**

**Detti interventi sono in contrasto rispetto ai disposti normativi sopra citati ed in particolare sono in contrasto al comma 5 art. 75 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, all'art. 40 della LR 47/78 (rispetto alla quale il PRG è stato a suo tempo formato) ed anche rispetto alla legislazione regionale e nazionale.**

**Sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime PARERE NON FAVOREVOLE all'approvazione del presente Piano Particolareggiato.**

**E' ovviamente facoltà dell'Amministrazione Comunale la possibilità di riconsiderare complessivamente la proposta urbanistica, riformulandola, anche proceduralmente, in termini conformi e coerenti con i dispositivi di legge e di pianificazione sovraordinati, nonché integrandola con tutti gli elementi tecnico-progettuali, necessari e sufficienti ad assicurarne la completa sostenibilità ambientale.**

- 1 In assenza di controdeduzioni in merito non può che confermarsi il rilievo urbanistico di cui sopra, già approvato con D.G.P. 314 del 09/10/2012 inviata al Comune di Vignola in data 11/10/2012 con prot. 94814.**

**Verifica ambientale art. 5 LR 20/2000 (art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s.m.)**

Vista la “Valutazione Ambientale” contenuta nella D.G.P. n. 314 del 09/10/2012, che ritiene la “trasformazione urbanistica attuativa proposta nella variante al P.P. priv. denominato “Duenobel” (variante assunta agli atti provinciali con prot. 46529 del 16/05/2012 – v. premessa) “carente delle informazioni necessarie e sufficienti ad assicurare la completa sostenibilità ambientale” ed in particolare:

- rete di adduzione-distribuzione idrica acquedottistica fuori comparto dichiarata inadeguata dall'Ente Gestore del SII a garantire il fabbisogno aggiuntivo della previsione;
- aumento degli Abitanti Equivalenti pari a circa 50-60 per cui non è formalizzata una destinazione finale dei reflui, anche considerata la situazione attuale di potenziale criticità per superamento delle capacità residue di trattamento dei depuratori di Vignola e Spilamberto – gli impianti ricevono in ingresso carichi maggiori ai valori di progetto;
- assenza di informazioni relative alle future esigenze di copertura trasporto pubblico eventualmente necessario per le nuove utenze;
- il “Rapporto preliminare ambientale” che risulta carente di alcune informazioni richieste dall'All.V della Parte II del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

vista la documentazione integrativa, assunta agli atti provinciali con prot. 112596 in data 18/11/2013 (v. premessa), in riscontro ai punti di cui sopra e contenente un nuovo "Rapporto preliminare ambientale redatto in ottemperanza agli aspetti sollevati ed alle informazioni richieste dall'All. V, parte II del DL 152/2006";

visto il parere HERA citato in premessa;

visto il parere intergrato ARPA-AUSL citato in premessa;

### CONCLUSIONI

**Premesso che dal rilievo urbanistico di cui al punto 1 deriva la sostanziale insostenibilità della proposta di piano per contrasto con le vigenti norme di legge, si ritiene che la Variante al P.P. priv. denominato "Duenobel" NON debba comportare ulteriori approfondimenti ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**

\* \* \*

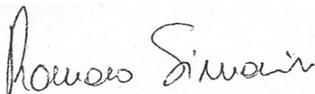
**Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla Variante al P.P. priv. denominato "Duenobel" si propone che la Giunta Provinciale:**

- **sollevi il rilievo urbanistico di cui al punto 1., ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000 e s.m.;**
- **faccia proprie le conclusioni ambientali di cui al presente atto, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s.m.**

Istruttore

U.O. Pianificazione Urbanistica,  
Cartografico e S.I.T.

*Arch. Romano Simonini*



Visto

Il Dirigente

Servizio Pianificazione Urbanistica,  
Territoriale e Cartografica

*Arch. Antonella Manicardi*

