

**COMUNE DI VIGNOLA**

PROVINCIA DI MODENA

**Atti della  
Giunta Comunale**

Delib. n. 47

Del 13.05.2019

**OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE  
AREA ANTISTANTE LA CENTRALE DI  
Teleriscaldamento (INCROCIO  
S.P. 569 - VIA PER SASSUOLO ED  
S.P. 4 - VIA CIRCONVALLAZIONE) –  
ATTO DI INDIRIZZO AI SENSI  
DELL'ART. 49 DEL D.LGS. N.  
267/2000 E SS.MM. ED II..**

L'anno DUEMILADICIANNOVE il giorno TREDICI

del mese di MAGGIO alle ore 16.27

nella sala delle proprie adunanze si è riunita

la Giunta Comunale

con l'intervento dei Signori:

1 – PELLONI SIMONE	Sindaco
2 – PASINI ANGELO	Vice Sindaco
3 – AMIDEI ROBERTA	Assess.
4 – VENTURI MASSIMO	Assess.
5 – MASSA FRANCA	Assess.
6 – FRONTINI ALBERTO	Assess.

Totale

PRES.	ASS.
X	
	X
X	
X	
X	
X	
5	1

Assume la Presidenza il DOTT. SIMONE PELLONI

nella sua qualità di SINDACO

E constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta

La seduta e invita i Sigg.ri Assessori a voler trattare

l'oggetto sopraindicato.

Partecipa alla riunione il SEGRETARIO GENERALE

DOTT. PAOLO CAMPIOLI

TRASMESSA IN ELENCO AI CAPIGRUPPO IL

16 MAG. 2019

**OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE AREA ANTISTANTE LA CENTRALE DI TELERISCALDAMENTO (INCROCIO S.P. 569 - VIA PER SASSUOLO ED S.P. 4 - VIA CIRCONVALLAZIONE) – ATTO DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. N. 267/2000 E SS.MM. ED II..**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Richiamato quanto già espresso nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) periodo 2019/2021, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/02/2019, in relazione alla volontà di incentivazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie di qualità, di miglioramento della qualità della vita e degli spazi pubblici, di promozione degli ampliamenti, riqualificazioni ed espansioni delle attività produttive del territorio sfruttando le opportunità offerte dalle aree già urbanizzate e/o deputate all'edificazione senza nuovo consumo di suolo;

Premesso che:

- nel territorio comunale è presente un'area di proprietà comunale che detiene, per la sua collocazione, un interesse strategico, anche dal punto viabilistico, quale accesso da nord est alla città di Vignola, posizionata all'incrocio di due arterie importanti quali la S.P. 569 (Via per Sassuolo) e la S.P. 4 (Via Circonvallazione), identificata catastalmente al Foglio n. 1, Mappale n. 775;
- ad oggi quest'area, collocata in un ampio spazio aperto, solo in parte occupato dalla struttura destinata alla centrale di cogenerazione e teleriscaldamento che ne risulta in questo modo protagonista, è saltuariamente utilizzata come spazio per spettacoli e manifestazioni temporanee viaggianti in luogo aperto ed è inoltre individuata negli elaborati di Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) quale porzione dell'area di emergenza n. 2 (ammassamento) in caso di calamità;
- le attuali destinazioni di zona attribuite a questa area dal P.R.G., per attrezzature pubbliche di interesse generale, non si ritiene abbiano un'effettiva possibilità di attuazione, né risultano ad oggi utili ad un corretto completamento del sistema territoriale, per la collocazione e per le caratteristiche del contesto nel frattempo consolidatosi;
- tale area, proprio per la sua collocazione strategica, merita di essere maggiormente qualificata e valorizzata, attraverso trasformazioni urbanistiche ed architettoniche qualitativamente importanti nonché di adeguamento delle funzioni insediabili, che ne valorizzino la vocazione rappresentativa di accesso alla parte più interna della città, anche attraverso un'opera di decongestionamento viario;

Preso atto che alcune imprese del territorio, hanno manifestato la volontà di ricollocarsi in aree più idonee alle loro esigenze dal punto di vista sia logistico che di visibilità dell'attività stessa, ed hanno inoltre evidenziato la volontà di farsi promotori di progetti di qualificazione della suddetta area attraverso interventi caratterizzanti e migliorativi sia dal punto di vista distributivo e viabilistico, che funzionale, che architettonico, in un'ottica di cooperazione impresa-territorio;

Visto che:

- l'area in oggetto è attualmente classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea per attrezzature pubbliche d'interesse generale;
- in zona poco distante, attorno al nuovo mercato ortofrutticolo (Via dell'Agricoltura – S.P. 569) è presente da tempo un'area, costituita da più lotti, classificata dal vigente P.R.G. come zona per attrezzature distributive prevalentemente edificate riservata ai settori agro-alimentare ed annonario, la quale non ha al momento ancora suscitato interessi e risulta a tutt'oggi ineditata e non adeguatamente valorizzata;
- il Comune di Vignola è dotato di uno strumento urbanistico ormai datato e sta agendo al fine di potere giungere, al più presto, alla redazione del nuovo strumento urbanistico generale (P.U.G.) ai sensi della nuova Legge Urbanistica Regionale, con l'impegno attuale quindi di rispetto dei limiti posti dalla L.R. n. 47/78 in relazione alle possibilità di variante urbanistica e di mantenere al momento inalterati i rapporti complessivi fra aree pubbliche di interesse generale ed aree private, operando in modo da garantire il loro equilibrio urbanistico complessivo nel territorio, così come oggi conformato, da mettere eventualmente in discussione solo attraverso il procedimento più generale di formazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.);

Valutata quindi la possibilità di avviare un procedimento di variante urbanistica che, proprio per i limiti imposti dall'attuale strumento urbanistico come sopra sinteticamente declinati, preveda uno scambio, a parità di superficie fondiaria, della classificazione urbanistica delle due aree appena descritte, in modo da non comportare consumo di suolo superiore alle previsioni già assunte e mantenere nel contempo inalterati i rapporti quantitativi fra aree destinate ad uso pubblico ed aree ad uso privato, da localizzarsi in zone maggiormente consone all'attuale tessuto consolidatosi, allo scopo di riqualificare e valorizzare le aree appena descritte e cogliere l'opportunità di renderle maggiormente appetibili ai fini di attrarre interventi che siano caratterizzanti e migliorativi dal punto di vista distributivo, viabilistico, vocazionale di "accesso" alla città e nello specifico:

- area antistante la centrale di teleriscaldamento da destinare ad area prevalentemente produttiva, direzionale, commerciale, riservata al settore agro-alimentare, attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato che preveda, in via generale, la specifica delle seguenti linee progettuali:
  - interventi di pregio sia architettonico che di sostenibilità ambientale, caratterizzanti uno spazio importante di accesso alla città e di promozione oltre che del territorio anche dell'attività insediata;
  - soluzioni di decongestionamento della viabilità, in particolare in relazione alla rotonda esistente e garantendo l'accesso alla rimanente area di emergenza n. 2 (ammassamento);
  - mantenimento dell'indice di edificabilità previsto nelle due aree di scambio, ma con eventuale rimodulazione degli standard urbanistici al fine del raggiungimento degli obiettivi individuati;
  - insediamento anche di funzioni artigianali/industriali agroalimentari, a basso impatto emissivo ed inquinante, purché compatibili con il contesto esistente non ancora completo nella sua formazione ma in parte già consolidato;
  - limitazione dell'insediamento di funzioni congestionanti ed a ridotta caratterizzazione quali attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, medio-piccole strutture di vendita; e secondo le ulteriori specifiche meglio definite nelle norme tecniche di attuazione della redigenda variante;
- porzione di area adiacente al nuovo mercato ortofrutticolo, da individuare tra le aree libere attualmente disponibili e da destinare ad area per attrezzature distributive prevalentemente edificate secondo le valutazioni del caso in relazione alla migliore localizzazione per gli spettacoli viaggianti, secondo le caratteristiche infrastrutturali e tecnologiche necessarie al fine di garantire presidio ed utilizzo di un'area ad oggi non adeguatamente fruita;

Ritenuto pertanto, per le finalità sopra esposte di qualificazione e valorizzazione dell'area nonché di opportunità di rilancio e promozione delle imprese insediate nel territorio stesso e aventi necessità di delocalizzazione, procedere preliminarmente alla pubblicazione di un avviso esplorativo di manifestazione di interesse per la vendita di beni immobili di proprietà comunale che preveda già le nuove destinazioni di zona come sopra descritte, al fine di verificare l'effettivo interesse delle imprese di cui sopra, ad intervenire secondo quanto prospettato specificando che nel bando dovranno emergere, attraverso gli opportuni allegati tecnici, le possibilità/opportunità ed impegni convenzionali previsti dall'eventuale procedimento di variante urbanistica che sarà conseguentemente avviato;

Atteso che il contenuto degli indirizzi sopra esposti attengono alle decisioni proprie del Sindaco e dell'organo di governo ai sensi dell'art. 50 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.Lgs. n. 267/2000;

Constatato che, trattandosi di mero atto di indirizzo, ai sensi del comma 1 dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, non è richiesto il parere di regolarità tecnica da parte del Responsabile dei Servizi interessati e neppure il parere di regolarità contabile del Dirigente dei Servizi Finanziari;

Visti inoltre:

- il D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. ed ii.;
- lo statuto Comunale;

Con voti favorevoli unanimi espressi per dichiarazione verbale – presenti e votanti n. 5 assessori;

**DELIBERA**

per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate:

1. Di impartire l'indirizzo ai responsabili dei Servizi Urbanistica ed Ambiente, Patrimonio, Gare e Contratti, affinché provvedano, ognuno per la propria competenza, alla predisposizione degli atti necessari alla pubblicazione di un avviso esplorativo di manifestazione di interesse per la vendita di beni immobili di proprietà comunale/dell'area posizionata all'incrocio di due arterie importanti quali la S.P. 569 (Via per Sassuolo) e la S.P. 4 (Via Circonvallazione), identificata catastalmente al Foglio n. 1, Mappale n. 775 ed ai successivi atti necessari alla riqualificazione dell'area in oggetto e secondo i seguenti criteri:
  - Gli opportuni allegati tecnici dovranno specificare e descrivere lo stato dell'area a seguito della variante urbanistica prevista, identificando la sua futura destinazione urbanistica e mettendo in luce le possibilità/opportunità ed impegni convenzionali nonché le modalità di attuazione secondo le finalità previste:
    - interventi di pregio sia architettonico che di sostenibilità ambientale, caratterizzanti uno spazio importante di accesso alla città e di promozione oltre che del territorio anche dell'attività insediata;
    - soluzioni di decongestionamento della viabilità, in particolare in relazione alla rotatoria esistente e garantendo l'accesso alla rimanente area di emergenza n. 2 (ammassamento);
    - mantenimento dell'indice di edificabilità previsto nelle due aree, ma con eventuale rimodulazione degli standard urbanistici al fine del raggiungimento degli obiettivi individuati;
    - insediamento anche di funzioni artigianali/industriali agroalimentari, a basso impatto emissivo ed inquinante, purché compatibili con il contesto esistente non ancora completo nella sua formazione ma in parte già consolidato;
    - limitazione all'insediamento di funzioni congestionanti ed a ridotta caratterizzazione quali attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, medio-piccole strutture di vendita;
  - L'avviso dovrà prevedere che la pubblicazione dello stesso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comporteranno per il Comune obbligo od impegno nei confronti dei soggetti interessati né la manifestazione di interesse determinerà l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante per pretendere la prosecuzione della procedura;
  - A seguito della presentazione di una o più manifestazioni di interesse da parte del privato si procederà alla redazione degli atti al fine del perfezionamento del procedimento di variante urbanistica così come prefigurata e solo successivamente, a seguito della positiva conclusione dello stesso, all'avvio della procedura negoziata con confronto fra i manifestanti interesse ai fini dell'alienazione dell'area;
  - Nel caso non pervenga alcuna manifestazione d'interesse la variante urbanistica, così come prefigurata, non costituirà priorità per l'Amministrazione.

IL PRESIDENTE  
F.to Pelloni Dott. Simone

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Campioli Dott. Paolo

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione presso questo Albo Pretorio per la durata di quindici giorni da oggi.

Vignola, 16 MAG. 2019 IL SEGRETARIO GENERALE: F.to CAMPIOLI DOTT. PAOLO

E' copia conforme all'originale.

Vignola, 16 MAG. 2019



IL FUNZIONARIO INCARICATO  
(BERTUSSI dott.ssa Roberta)

### IL SEGRETARIO GENERALE CERTIFICA

#### CHE LA SUESTESA DELIBERAZIONE:

- E' DIVENUTA ESECUTIVA IL \_\_\_\_\_ PER DECORRENZA DEI TERMINI AI SENSI DI LEGGE;
- E' STATA DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE;
- E' STATA \_\_\_\_\_

Vignola,

IL SEGRETARIO GENERALE: F.to

### CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi con inizio dal  
16 MAG. 2019 e contro di essa non sono stati presentati reclami né opposizioni.

Vignola,

IL SEGRETARIO GENERALE: F.to

COMUNE DI VIGNOLA: E' copia conforme all'originale per uso \_\_\_\_\_

Vignola, li

IL FUNZIONARIO INCARICATO