

**ISTRUTTORIA SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E CARTOGRAFICA
prot. n. 30155 del 19/09/2019 cl. 07.04.05 - fascicolo 2631**

COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE. VARIANTE AL P.R.G. ADOTTATA CON DCC N. 46 DEL 23/05/2019. AI SENSI ART. 4 LR 24/2017: OSSERVAZIONI AI SENSI ART. 41 DELLA L.R. 20/2000; PARERE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DEL D.LGS. 152/2006 E ART. 5 LR 20/2000.

PREMESSE

Inquadramento amministrativo

L'Amministrazione Comunale è dotata di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 645 del 03/11/1998 successivamente modificato da numerose varianti specifiche;
Con protocollo comunale n. 8851 del 18/06/2019, assunto agli atti provinciali con prot. 20587 del 18/06/2019, il Responsabile del Settore del Comune di Castelnuovo Rangone ha trasmesso la presente variante al P.R.G.

Acquisizione di pareri / Osservazioni

Con prot. 28045 del 30/08/2019 è stato assunto agli atti provinciali il parere dell'Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna (ARPAE), trasmesso con protocollo 133692 del 29/08/2019 che si allega alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

Con comunicazione pervenuta con prot. 12548 del 13/09/2019, acquisita agli atti provinciali con prot. 29731 del 16/09/2019 il Responsabile dell'Area Territorio del Comune di Castelnuovo Rangone ha trasmesso i pareri ARPAE e AUSL ed ha, inoltre, provveduto a comunicare, che nel periodo di deposito non sono state presentate osservazioni alla variante.

Acquisizione di pareri / Osservazioni

La variante ha ad oggetto alcuni interventi programmati dall'amministrazione comunale nel merito di una riorganizzazione complessiva del sistema della sosta dei mezzi leggeri e pesanti all'interno del comparto produttivo del capoluogo specializzato nel settore agroalimentare. *"Entro tale contesto la variante intende venire incontro alle manifestazioni di interesse come già espresse da parte di alcune delle aziende insediate nel medesimo comparto, tese ad acquisire alcune aree, di modesta estensione, intercluse all'interno del medesimo tessuto produttivo, ad oggi di proprietà comunale, attualmente classificate come zone G dal vigente PRG. Tali manifestazioni d'interesse paiono esprimere, nella generalità dei casi, esigenze di ammodernamento degli impianti e della logistica per tali aziende, diversamente inattuabili date le caratteristiche attuali dell'insediamento produttivo."*

si formulano i seguenti pareri

OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000

Nel merito delle proposte di modifica non si ritiene necessario sollevare osservazioni.

PARERE in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'art. 5 LR 20/2000 e D.Lgs. n. 152/2006

Gli elaborati di variante risultano corredati da un Rapporto Preliminare ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

Visti i contenuti della variante.

Preso visione dei pareri pervenuti/inoltrati in merito, dei quali qui si richiama integralmente quello di ARPAE (Allegato 1), che si condivide e del quale si fanno proprie le analisi e le conclusioni, e che alla presente si allega per farne parte integrante e sostanziale:

- 1. Allo stesso parere ARPAE ci si dovrà conformare in sede di approvazione per garantire la sostenibilità delle proposte di piano.**

* * *

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla variante al P.R.G. adottata dal Comune di Castelnuovo Rangone con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 23/05/2019, **si propone che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato:**

- **non sollevando osservazioni urbanistiche**
- **facendo proprio il parere in merito alla Valutazione ambientale di cui all'art.5 della LR20/00 e le prescrizioni di cui al punto 1.**

I Tecnici istruttori
Ing. Amelio Fraulini

Il Dirigente
Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Cartografica
Arch. Antonella Manicardi



Pratica n. 19184/19

Al Comune di Castelnuovo Rangone
Area Territorio
comune.castelnuovo@cert.unione.terredicastelli.mo.it

All' Azienda U.S.L. di Modena
Dipartimento di Sanità Pubblica - Servizio di Igiene
Pubblica - Area Disciplinare del territorio e
dell'Ambiente costruito
Unità operativa di Vignola
dsp@pec.ausl.mo.it

Alla Provincia di Modena
Servizio Pianificazione Territoriale
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Oggetto: Variante specifica al Piano Regolatore Generale del Comune di Castelnuovo Rangone, ai sensi dell'art.15 c.4 della L.R. 47/78 e ss.mm.ii – Delibera C.C. n.46 del 23/05/2019 – Ri-classificazione a zone D1.2 “speciali” di aree poste nell’ambito produttivo del settore agroalimentare di Castelnuovo Rangone.
Parere Ambientale

In riferimento alla Vs. richiesta di parere Prot.n.8851 18/06/2019, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con Prot.n.96052 del 18/06/2019, relativa ad alcune varianti specifiche al PRG vigente, esaminata la documentazione trasmessa, comprensiva di Rapporto Preliminare per la Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi art.12 D.Lgs.152/06,

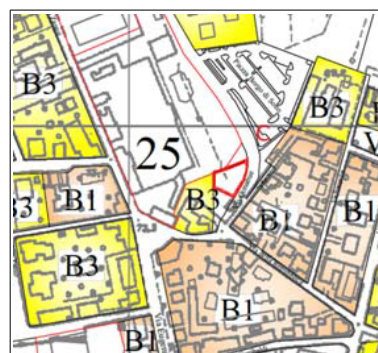
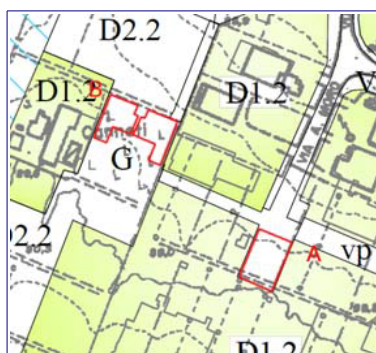
preso atto che trattasi dei seguenti punti:

- riclassificazione a destinazione urbanistica D1.2 Zone industriali del settore alimentare “speciali”, a capacità insediativa “nulla” di aree poste nel corrispondente ambito industriale di Castelnuovo;
- variante normativa all’art.4.1.15, inerente la disciplina del verde privato, con introduzione di specifiche di tutela ambientale;
- variante normativa all’art.4.1.2, inerente usi complementari per le Zone B, consentendo anche lungo la Via Foscolo l’insediamento di commercio al dettaglio e di piccole-medie strutture non alimentari;

lo scrivente Distretto per quanto di competenza, esprime parere favorevole alle varianti adottate formulando le seguenti osservazioni e considerazioni di carattere ambientale.

1) Diversa classificazione di aree pubbliche entro il comparto produttivo agroalimentare nel capoluogo.

- A) area ubicata all'interno dell'insediamento produttivo del settore agroalimentare, in via Aldo Moro, classificata dal PRG come zona destinata a sede stradale (art.3.1.3 delle NTA), attualmente utilizzata come zona di sosta e parcheggio;
- B) area ubicata all'interno dell'insediamento produttivo del settore agroalimentare, in piazza De Gasperi, classificata dal PRG come zona G (art. 4.1.12 delle NTA), caratterizzata dalla presenza, in parte, da un'area per la sosta ed in parte di un'aiuola verde;
- C) area ubicata nel capoluogo in via Cimabue, adiacente alla sede della storica azienda Villani, classificata dal PRG come zona G, lett d), zone per verde pubblico "V" (art.4.1.12 della NTA), attualmente adibita in parte a parcheggio ed in parte a verde, nella porzione posta verso via della Repubblica.



La proposta di variante riguarda la trasformazione urbanistica di tali aree nell'ottica di una connotazione di tipo pertinenziale e la cessione delle stesse alle aziende limitrofe, che hanno presentato manifestazione d'interesse alla loro acquisizione, limitandone gli interventi ammissibili alle sole opere a raso (sistemazione delle aree libere) ed escludendo qualsiasi potenzialità edificatoria. Quanto sopra viene precisato nell'art.4.1.8 – Zone D.1.2 – Zone industriali del settore agroalimentare, introducendo il nuovo comma 8 Zone D.1.2*.

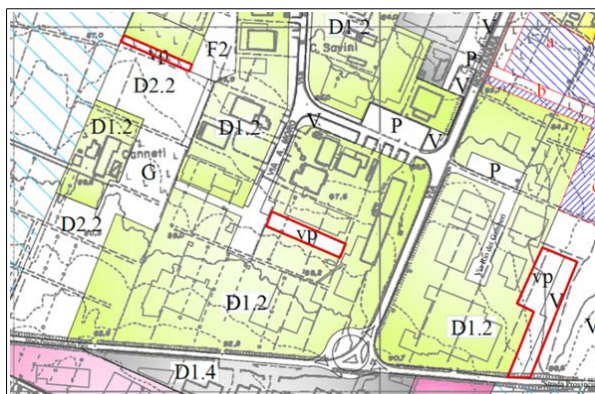
In merito a queste proposte, considerato che trattasi prevalentemente di aree già urbanizzate ed impermeabilizzate, si esprime **parere favorevole alla loro trasformazione urbanistica con le seguenti osservazioni ambientali.**

- Dovrà essere valutata la fattibilità delle trasformazioni urbanistiche anche in relazione alla presenza di sottoservizi nelle aree già urbanizzate ed in particolare delle eventuali reti fognarie, concordando nelle Convenzioni urbanistiche la conferma o meno della natura pubblica degli stessi, ovvero la loro trasformazione privata; ci si riferisce in particolare alle reti fognarie che, qualora divenissero private, dovranno essere ricomprese negli atti autorizzativi allo scarico delle acque reflue, a seguito di istanza presentata dalle ditte acquirenti.
- Con riferimento alla Carta della Zonizzazione Acustica Comunale vigente, la classe acustica assegnata, nello stato di fatto o di progetto, alle aree A e B (classe V) risulta coerente anche con le trasformazioni urbanistiche adottate; mentre per l'area C, per coerenza, sarebbe opportuno aggiornare la classe acustica attualmente assegnata (classe III) alla situazione futura, attraverso le procedure previste dalla L.R.15/2001, predisponendo l'ampliamento dell'UTO adiacente, relativa all'attività produttiva acquirente, inserita in classe IV.

- Essendo presenti in adiacenza all'area C edifici con destinazione B3, al termine dei lavori dovrà essere presentata una Relazione di impatto acustico che dimostri il rispetto dei limiti acustici presso le abitazioni ivi inserite, soprattutto se nell'area di trasformazione saranno previsti parcheggi di mezzi pesanti o, in alternativa, un'autocertificazione di rispetto dei limiti in assenza di sorgenti sonore significative.

2) Diversa classificazione di aree entro il comparto produttivo agroalimentare nel capoluogo classificate dal vigente PRG, come zone di verde privato (vp).

Per le aree (vp) perimetrate in rosso, la variante propone di assegnare la medesima classificazione a D1.2* prevista al precedente punto 1 (aree produttive a capacità edificatoria nulla). Viene inoltre proposta la medesima trasformazione urbanistica (D1.2*) all'area classificata come Zona (V) verde pubblico (destinato all'ampliamento del Parco Rio Gamberi), ma attualmente di proprietà privata (azienda sempre operante nel comparto) e adiacente alla previgente Zona (vp), che già ospita un parcheggio per le maestranze.



In merito a queste proposte, considerato che trattasi prevalentemente di aree già urbanizzate ed impermeabilizzate, si esprime **parere favorevole alla loro trasformazione urbanistica con le seguenti osservazioni ambientali.**

- Dovrà essere valutata la fattibilità delle trasformazioni urbanistiche anche in relazione alla presenza di sottoservizi nelle aree già urbanizzate ed in particolare delle eventuali reti fognarie, concordando nelle Convenzioni urbanistiche la conferma o meno della natura pubblica degli stessi, ovvero la loro trasformazione privata; ci si riferisce in particolare alle reti fognarie che, qualora divenissero private, dovranno essere ricomprese negli atti autorizzativi allo scarico delle acque reflue, a seguito di istanza presentata dalle ditte acquirenti.
- Per la specifica zona (V), preso atto che da un punto di vista ambientale l'area in questione:
 - ricade in una zona con "medio" (M) grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale (carta 3.1 del PTCP 2009),
 - ricade in una zona "di ricarica indiretta degli acquiferi sotterranei" di tipo B (carta 3.2 dello stesso PTCP), così come definita all'art.12 A punto a.2),
 - rientra entro il limite delle aree soggette a criticità idraulica identificate dalla Carta 2.3 e regolamentate dall'art.11 dello stesso PTCP,

il parere favorevole è condizionato all'adozione di un sistema di laminazione delle portate drenate, in relazione all'officiosità idraulica del corpo idrico ricevente (rete fognaria o corso d'acqua superficiale); inoltre, qualora siano previsti anche parcheggi di mezzi pesanti, sarà da valutare in relazione alla sensibilità del corpo idrico ricevente ed alla dimensione delle aree

destinate ai mezzi pesanti, l'opportunità di inserire anche un sistema di gestione delle acque di prima pioggia.

- Con riferimento alla Carta della Zonizzazione Acustica Comunale vigente, nello stato di progetto l'area di verde pubblico (V) risulta essere assegnata alla classe acustica (I), essendo previsto l'ampliamento del Parco Rio Gamberi. L'area del parco confina con l'area industriale alla quale è assegnata la classe acustica (V). La vicinanza di aree con limiti acustici così diversi porta ad evidenziare fin d'ora una potenziale criticità, che potrà manifestarsi quando il parco verrà realizzato.

Con la modifica proposta di ampliamento dell'area produttiva, sebbene a capacità edificatoria nulla, ma nella quale verrà comunque prevista la realizzazione di parcheggi, senza ben definire se per soli autoveicoli o anche per mezzi pesanti, per coerenza, sarebbe opportuno aggiornarle la classe acustica alla situazione futura, così come verrà modificata, attraverso le procedure previste dalla L.R.15/2001, predisponendo l'ampliamento dell'UTO adiacente, relativa all'attività produttiva inserita in classe V.

3) Modifica normativa riferite alle zone classificate come verde privato (vp).

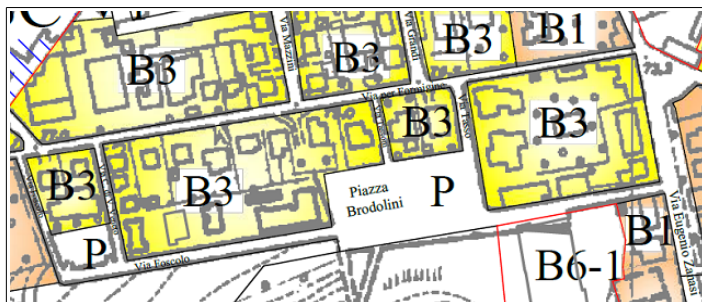
Al netto quindi delle zone trattate al precedente punto 2), per le aree già classificate Vp – verde privato, che vengono confermate, viene proposta una modifica dell'art.4.1.15 delle NTA PRG, finalizzata a conservare gli elementi vegetali esistenti e orientare alla qualificazione ambientale delle stesse aree destinate al verde privato.

In relazione a quanto sopra si esprime parere favorevole.

4. Modifiche alla disciplina degli usi nelle zone residenziali di completamento: integrazione di via Foscolo nella rete del commercio al dettaglio e di vicinato.

L'attuale PRG, nell'ottica di valorizzare la rete dei servizi di vicinato, dispone nelle NTA talune limitazioni all'insediamento di Usi del tipo b2.1 e b2.2n, relativi al commercio di vicinato e alle medio-piccole strutture di vendita non alimentari. All'art. 4.1.4 – Zone B3 residenziali di completamento, comma 2 vengono elencate le vie sulle quali è consentito l'insediamento di tali usi nelle unità immobiliari prospicienti. Tra queste, Piazza Brodolini, ma non via Foscolo: il fabbricato d'angolo tra la via e la piazza (vedasi figura sotto) si trova così a presentare affacci al piano terra con differenti possibilità di valorizzazione degli stessi.

Viene quindi proposta la modifica alle NTA di PRG, al citato art. 4.1.4, inserendo Via Foscolo tra le vie nelle quali è possibile insediare le attività commerciali sopra indicate.



In relazione a quanto sopra si esprime parere favorevole all'insediamento degli usi b2.1 relativi al commercio di vicinato, escludendo la possibilità di insediare usi b2.2n relativi a medio-piccole strutture di vendita non alimentari, inserite in norma, in quanto l'edificio è collocato in una zona posta

in classe acustica II (zone prevalentemente residenziali) e il DCR 1253/99 e ss.mm. (criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa ..omissis..), al punto 4.2.3 lett.b) precisa che: “non sono insediabili medie strutture di vendita nelle zone classificate nelle classi acustiche I e II”.

Distinti saluti.

Il Tecnico
P.i. Marcella Zombini

Il Dirigente Responsabile del Distretto
Dr.ssa Paola Rossi

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

da sottoscrivere in caso di stampa La presente copia, composta di n. fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Documento assunto agli atti con protocollo n. del