



Provincia di Modena

Area Tecnica

Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti

Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342

Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363

Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Classifica 07-04-05 fasc. 2985/2025

Modena, 15/10/2025

Oggetto: COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE - PROCEDIMENTO UNICO EX ART.53 LR 24/2017 PER L'AMPLIAMENTO DELLA DITTA ANTICHI COLLI SRL IN VARIANTE AL PRG - ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA SCOLASTICA E TRASPORTI

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.

Inoltre, l'Amministrazione Comunale ha avviato l'iter di approvazione del nuovo strumento di pianificazione comunale (PUG) ai sensi della Legge Regionale 24/2017. Tale strumento urbanistico è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 56 del 09/07/2024 ed è stato acquisito agli atti della Provincia di Modena in data 24/10/2024, prot. n° 36942.

Gli elaborati allegati al presente procedimento sono stati assunti agli Atti Provinciali con nota prot. 9554 del 19/03/2025. Con la medesima nota è stata indetta la conferenza dei servizi da svolgersi in forma semplificata e modalità asincrona.

La Provincia di Modena ha richiesto integrazioni con nota prot. 11614 del 03/04/2025.

Il Comune ha sospeso la Conferenza dei Servizi con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 13103 del 14/04/2025; le integrazioni sono state acquisite con note prot. 19931 del 06/06/2025, prot. 20792 del 12/06/2025, prot. 24335 del 11/07/2025, prot. 28452 del 13/08/2025, prot. 29924 del 02/09/2025, prot. 30069 del 03/09/2025, prot. 34358 del 09/10/2025.

Il Procedimento Unico risulta corredato del necessario Rapporto Ambientale di Valsat.

Pareri e Osservazioni

In ordine al presente Procedimento sono pervenuti:

- Parere favorevole in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art. 5 LR 19/2008, acquisito agli Atti provinciali con nota 20753 del 12/06/2025, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);

- Parere favorevole con prescrizioni di ARPAE acquisito agli atti provinciali con nota prot. 30069 del 03/09/2025, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 2).

Con note acquisite agli atti provinciali con prot. n. 33017 del 30/09/2025 l'Amministrazione Comunale ha trasmesso i seguenti pareri:

- parere favorevole con prescrizioni di Arpae

- parere Vigili del Fuoco

- parere HERA

Con la medesima nota l'Amministrazione Comunale ha comunicato che durante il periodo di deposito non sono

pervenute osservazioni.

Sintesi del Procedimento Unico

Il progetto riguarda l'ampliamento dello stabilimento dell'attuale sede operativa della ditta Antichi Colli Srl, proprietà Brabanti Italia Srl, funzionale al miglioramento del ciclo produttivo e di immagazzinaggio del prodotto.

La variante urbanistica consiste il superamento dei limiti edificatori previsti nell'area oggetto di intervento, già oggetto di interventi edilizi e classificata nell'attuale Piano Regolatore Generale come zona omogenea D.1.2.

Il PUG del Comune di Castelnuovo Rangone, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 56/2024 e pertanto vigente in regime di salvaguardia, definisce l'area oggetto di intervento come "Tessuto Produttivo Specializzato", art. 3.4.3 della Disciplina

si formulano i seguenti pareri

OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000

Il progetto oggetto del presente procedimento prevede la realizzazione di fabbricati funzionali ad una attività di stoccaggio e deposito di materiale prodotto, non prevedendo, al momento, l'installazione di impianti e/o attrezzature se non quelle strettamente legate alla attività insediata. Tuttavia, l'area oggetto di intervento, classificata nel vigente PGR come zona omogenea D.1.2 – Zone industriali del settore agroalimentare (art. 4.1.8 delle NTA) e nell'adottato PUG come "Tessuto Produttivo Specializzato" (art. 3.4.3 della Disciplina), consente l'insediamento di usi produttivi diversi rispetto a quello previsto in progetto, con eventuali modificazioni degli impatti sulle matrici ambientali analizzate in sede procedimentale. **Pertanto, appare opportuno confermare che una eventuale modificazione delle destinazioni di uso nei fabbricati oggetto del presente procedimento sia valutata attraverso un nuovo procedimento, che ne studi gli impatti sul sistema insediativo esistente e sulle matrici ambientali che tale modifica comporterà. Si prescrive pertanto di prendere atto della suddetta indicazione.**

Oggetto del presente procedimento, inoltre, è la proposta di riduzione del numero di parcheggi pubblici e pertinenziali a fronte del soddisfacimento dello standard dei primi, già raggiunto nell'analisi di stato di fatto, come comunicato dall'Amministrazione comunale, e con l'obiettivo di realizzare i secondi per l'effettivo uso previsto, dato il numero di addetti presenti nello stabilimento. **Si prende atto di tale richiesta e delle valutazioni effettuate, prescrivendo la redazione di una apposita norma di Piano Regolatore che attesti, oltre all'uso previsto nell'area oggetto di intervento, anche la quantificazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali previsti in progetto.**

Con nota acquisita agli Atti Provinciali al prot. 34358 del 09/10/2025 l'Amministrazione Comunale di Castelnuovo Rangone e il professionista incaricato dalla proprietà richiedente hanno trasmesso ulteriori documenti riepilogativi, comprensiva, tra l'altro, della valutazione di rispetto dello standard di parcheggio pubblico e di rispetto dell'indice di permeabilità ai sensi dell'art. 55 comma 3 del PTCP della Provincia di Modena. **L'indicazione delle aree permeabili individuate all'interno del presente procedimento dovrà essere riportata negli elaborati di PRG e dovrà permanere in essere a garanzia del rispetto dell'indice di permeabilità fissato dal vigente PTCP, demandando all'autorità procedente la valutazione circa l'opportunità di procedere ad una nuova fase pubblicistica relativa all'individuazione cartografica e urbanistica delle aree suddette. Tale perimetrazione dovrà essere inoltre evidenziata negli elaborati del PUG del Comune di Castelnuovo Rangone, a coerenza del procedimento in essere.** Ogni ulteriore sigillazione o impermeabilizzazione dovrà avvenire previa desigillazione di ulteriori aree, al fine di mantenere il target definito dal PTCP stesso

PARERE TECNICO in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art.5 LR 19/2008

Si riportano unicamente le conclusioni del parere in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art.5 della LR19/2008, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), cui si rimanda per la completa lettura.

Le elaborazioni e verifiche effettuate, finalizzate alla definizione e conseguente riduzione della pericolosità sismica, sono da ritenersi sufficienti per questa fase pianificatoria.

Nelle successive fasi esecutive si dovrà attestare il rispetto delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica ed in particolare si dovrà provvedere:

- *all'esecuzione di ulteriori indagini geognostiche in situ e/o di laboratorio che permetteranno una più accurata definizione delle già esistenti colonne litotecniche derivate dalle penetrometrie ed analisi eseguite: potrà essere così affinata la tipologia, la profondità ed il dimensionamento delle future fondazioni;*
- *alla verifica della nuova rete scolante delle acque superficiali. Tale rete dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione degli apporti delle acque provenienti dal deflusso superficiale;*
- *all'ulteriore controllo dettagliato dei livelli statici della falda acquifera;*

- al mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni idrauliche superficiali dei terreni oggetto di studio;
- al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nella relazione geologica e sismica a corredo del presente procedimento.

Considerato quanto esposto fino ad ora è possibile affermare che:

- gli approfondimenti effettuati risultano sufficienti;
- **si esprime parere favorevole al procedimento in oggetto fatte salve le valutazioni urbanistiche ed ambientali relative al procedimento unico proposto.**

In conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle future previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni.

Nelle successive fasi di progettazione esecutiva, nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche, dovrà essere sempre espresso un chiaro giudizio di fattibilità in relazione ai terreni indagati.

Le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018.

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'art. 5 LR 20/2000 e ss. mm. e ii e LR 9/2008 (D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008)

Si dà atto che:

- l'Autorità Competente all'espressione del parere motivato di cui all'art.12 del D.Lgs. n. 152 del 2006 è la Provincia di Modena ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L.R. 24/2017;
- la L.R. 24/2017 consente di fare salve le fasi procedurali e gli adempimenti già svolti, ivi compresi quelli previsti dalla L.R. 20/2000, in quanto compatibili con le disposizioni del D.Lgs. 152/06;
- il Comune di Castelnuovo Rangone, nella sua qualità di Autorità procedente, ha provveduto alla trasmissione del Documento di Valsat, quale parte integrante della documentazione costituente il progetto;

È stato acquisito agli Atti Provinciali il parere ARPAE acquisito agli Atti Provinciali prot. 30069 del 03/09/2025.

Con nota assunta agli Atti della Provincia di Modena al prot. 14827 del 30/04/2024 l'Amministrazione Comunale di Castelnuovo Rangone ha provveduto a trasmettere il parere di Ausl (favorevole).

Con successiva nota acquisita agli Atti Provinciali al prot. 18099 del 22/05/2025 l'Amministrazione Comunale di Castelnuovo Rangone ha trasmesso inoltre il Parere Hera (favorevole con prescrizioni).

Con ulteriore nota acquisita agli Atti Provinciali al prot. 33017 del 30/09/2025 l'Amministrazione Comunale di Castelnuovo Rangone ha trasmesso il resoconto dei pareri pervenuti e l'esito della pubblicazione del deposito, attestando che non sono pervenute osservazioni né opposizioni al procedimento.

Con nota acquisita agli Atti Provinciali al prot. 34358 del 09/10/2025 l'Amministrazione Comunale di Castelnuovo Rangone e il professionista incaricato dalla proprietà richiedente hanno trasmesso ulteriori documenti riepilogativi, comprensiva, tra l'altro, della valutazione di rispetto dello standard di parcheggio pubblico e di rispetto dell'indice di permeabilità ai sensi dell'art. 55 comma 3 del PTCP della Provincia di Modena. **L'indicazione delle aree permeabili individuate all'interno del presente procedimento dovrà essere riportata negli elaborati di PRG e dovrà permanere in essere a garanzia del rispetto dell'indice di permeabilità fissato dal vigente PTCP, demandando all'autorità procedente la valutazione circa l'opportunità di procedere ad una nuova fase pubblicistica relativa all'individuazione cartografica e urbanistica delle aree suddette. Tale perimetrazione dovrà essere inoltre evidenziata negli elaborati del PUG del Comune di Castelnuovo Rangone, a coerenza del procedimento in essere.** Ogni ulteriore sigillazione o impermeabilizzazione dovrà avvenire previa desigillazione di ulteriori aree, al fine di mantenere il target definito dal PTCP stesso

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime

PARERE MOTIVATO AMBIENTALE (art. 15 D. Lgs. 152/2006, art. 18 LR 24/2017)

Si richiamano innanzitutto e si fanno propri i pareri espressi dagli enti competenti in materia ambientale in premessa evidenziati le cui prescrizioni si fanno proprie ed a cui dovrà essere data attuazione in sede esecutiva

Quanto sopra premesso, con riferimento al documento di VAS-Val.S.A.T del Procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017, oggetto della presente istruttoria, si ritiene possa ritenersi valutata la coerenza generale della proposta rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale.

La documentazione di VAS-Val.S.A.T, e i relativi documenti specialistici richiamati, analizza gli effetti generali che deriveranno dall'attuazione delle scelte progettuali. La documentazione allegata mette altresì in evidenza elementi di criticità in relazione alle ipotesi progettuali; criticità che, nella generalità dei casi vengono specificate prevedendo,

per ognuna, misure di adeguamento e mitigabilità, oltre che di monitoraggio.

Ritenuto che gli impatti ambientali derivanti, nel loro insieme, dalla realizzazione delle previsioni di progetto risultano opportunamente mitigabili e che, oltre alle misure di mitigazione previste progetto stesso, è possibile fornire specifiche prescrizioni al fine di garantire ulteriore mitigazione degli impatti.

Considerato che le funzioni di informazione e partecipazione sui contenuti del progetto e sugli impatti ambientali ad esso conseguenti, utili anche agli effetti dell'art. 12 del D. Lgs 152 del 2006, sono state adeguatamente adempiute mediante deposito del progetto stesso presso la sede Comunale, sul sito web del Comune e mediante pubblicazione dell'Avviso di Deposito sul BURERT.

Per tutto quanto precede, sulla base del Documento di Valsat costituito dalla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Val.S.A.T.), tenuto conto:

- dei pareri espressi dalle autorità ambientali,
- degli elaborati integrativi presentati dal proponente;

si esprime

PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE CONDIZIONATO

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo comparto produttivo, in ampliamento a quello esistente, in un'area, già di proprietà comunale e alienata alla società richiedente, attualmente parzialmente libera da fabbricati e in gran parte in un contesto verde, quasi completamente permeabile. Pur prendendo atto del raggiungimento del parametro di RIE previsto dal PUG per interventi di nuova costruzione nel tessuto oggetto di intervento, appare quantomeno opportuno confermare, quale condizione di sostenibilità ed in coerenza con quanto auspicato da ARPAE, il **raggiungimento dell'obiettivo di riduzione delle impermeabilizzazioni definito all'art. 55, comma 3 del PTCP della Provincia di Modena. Pertanto, avendo individuato in sede progettuale le superfici permeabili minime per il raggiungimento di tale standard, anche in area pubblica, ogni ulteriore sigillazione o impermeabilizzazione dovrà avvenire previa desigillazione di ulteriori aree, al fine di mantenere il target definito dal PTCP stesso.**

Si rileva che l'area di intervento è individuata nella tav. 2.3.2 del vigente PTCP all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica.

Si richiama il rispetto del principio di invarianza idraulica di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP.

Con riferimento alla conformità con il PTCP, considerato che l'area oggetto di intervento è classificata come:

- *"Zona a vulnerabilità dell'acquifero alto A" (tav. 3.1 del PTCP):*
- *"Settore di ricarica di tipo B – ricarica indiretta della falda" (Art. 12a delle Norme del PRCP);*

Si richiama il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12A delle NTA del PTCP 2009 e delle disposizioni prescrittive di cui all'allegato 1.4 al PTCP, relativamente alle attività effettivamente previste nel progetto.

* * *

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito al Procedimento Unico di cui all'art.53 della LR24/2017 per l'ampliamento della ditta della ditta Antichi Colli Srl, proprietà Brabanti Italia Srl, in variante al PRG del Comune di Castelnuovo Rangone, si propone che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato:

- sollevando rilievi di natura urbanistica ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000 e richiamando i contenuti del parere in merito alla riduzione del rischio sismico formulato ai sensi dell'art. 5 LR n. 19 del 30/10/2008 e loro ss. mm. e ii.;
- facendo proprie le Conclusioni della valutazione ambientale, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R.24/2017, dell'art. 5 LR 20/2000 e dell'art.12 D.Lgs 152/2006 e loro ss. mm. e ii.

Il Responsabile dell'Istruttoria
DENIS BERTONCELLI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)