

**ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E CARTOGRAFICA**

**Prot. 14175 del 06/05/2021**

**Classifica 07.04.05**

**Fascicolo 2729**

**COMUNE di FINALE EMILIA Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbana (PRU) di iniziativa privata denominato "ex Macello".**

**AI SENSI ART. 4 LR 24/2017: OSSERVAZIONI EX ART. 35 L.R. N. 20/2000, PARERE AMBIENTALE VAS AI SENSI DEGLI ARTT. 18 E 19 LR 24/2017, ART. 5 LR 20/2000 E D.LGS 152/2006.**

## **PREMESSE**

### **Aspetti amministrativi e procedurali**

Il Piano Regolatore del Comune di Finale Emilia è stata approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 07/05/2001 e con delibera di Giunta Provinciale n. 432 del 30/10/2001.

Successivamente alla approvazione del Piano regolatore generale sono state approvate diverse varianti specifiche al PRG.

Il presente Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbana (PRU) di iniziativa privata, redatto ai sensi dell'articolo 4 della LR 24/2017, è stato autorizzato alla presentazione con Delibera di Giunta Comunale n.66 del 23/04/2020.

In data 26/01/2021 con protocollo 2276, acquisito agli atti provinciali con nota prot. 2817 del 28/01/2021, il Responsabile dell'Area Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Finale Emilia, ha provveduto a trasmettere il sopra citato Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "ex Macello".

### **Pareri e Osservazioni**

Nel merito è pervenuto il parere ARPAE prot. 60775 del 20/04/2021, acquisito agli atti provinciali con protocollo 12302 del 21/04/2021, che alla presente istruttoria si allega quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

In data 28/04/2021, con protocollo 12430, acquisito agli atti provinciali con protocollo 13342 del 29/04/2021, il Responsabile dell'Area Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata ha provveduto a dichiarare che non sono pervenute osservazioni durante il periodo di deposito. Con la medesima comunicazione è stato trasmesso il parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

### **Sintesi del Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbana**

Con il piano di recupero viene proposto il cambio d'uso da opificio ad abitazione e l'aumento del 20 % della superficie utile all'interno della stessa volumetria.

**PARERE TECNICO in merito all'espressione di OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35, LR 20/2000**

Non si sollevano osservazioni di natura urbanistica.

**PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui agli artt. 18 e 19 LR 24/2017, 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)**

Vista la documentazione complessivamente acquisita in merito al Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "ex Macello";

Valutato che non sono pervenute osservazioni;

Visti i contenuti del parere di ARPAE allegato al presente Piano quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1)

**A) delle cui prescrizioni si richiama l'integrale rispetto;**

Visti i contenuti del parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio

**B) delle cui prescrizioni si richiama l'integrale rispetto;**

si ritiene di escludere il presente Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "ex Macello" dalle successive fasi di VAS, fermo restando il rispetto delle prescrizioni sopra richiamate.

L'omissione della completa attuazione di tali prescrizioni renderebbe inefficace la presente valutazione e, ai sensi del comma 5 dell'art. 11 del D.lgs 152/2006 renderebbe annullabile l'approvazione dell'atto per violazione di legge.

\*\*\*

Tutto quanto sopra considerato, in merito al Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "ex Macello" del Comune di Finale Emilia si propone che il Presidente, faccia propri i pareri tecnici contenuti nella presente istruttoria:

\* non sollevando osservazioni di natura urbanistica, ai sensi dell'art. 41 della LR 20/2000;

\* facendo proprie le conclusioni in esito alla valutazione ambientale, e quindi richiedendo l'osservanza di quanto espresso ai precedenti punti A) e B) ai sensi degli artt. 18 e 19 della LR 24/2017, dell'art. 5 LR 20/2000 e del D.Lgs 152/2006.

Il tecnico istruttore  
Maria Giulia Messori

La Dirigente  
Ing. Annalisa Vita

**Comune di Finale Emilia**  
Area Pianificazione Urbanistica  
ed Edilizia Privata  
c.a. Arc. Martina Querzoli

**Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena**  
Dipartimento di Sanità Pubblica  
Distretto di Mirandola

**Provincia di Modena**  
Servizio Pianificazione  
Urbanistica e Cartografica

OGGETTO: Piano Particolareggiato in iniziativa privata di Riqualficazione Urbana del complesso immobiliare denominato "ex Macello", sito via Trento Trieste n. 24 Finale Emilia (MO) - presentato dal sig Furio Fallarini autorizzato con D.G.C. n. 66 23/04/2020  
**Parere ambientale**

Con riferimento alla richiesta di parere inviata dal Comune di Finale Emilia in data 26/01/2021, (acquisita agli atti Arpae con prot. 12706 del 27/01/2021), inerente il Piano Particolareggiato di riqualficazione urbana (PRU) in oggetto, vista la documentazione allegata, si esprimono le seguenti osservazioni e considerazioni di carattere ambientale in relazione alle previsioni del piano.

Il PRU, presentato ai sensi del comma 4 art. 8.2 delle N.T.A. del PDR, è relativo al recupero del complesso immobiliare denominato "Ex macello comunale" dichiarato di particolare interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma I e 12 del D.Lgs 42/2004. Il complesso è costituito da tre edifici disposti a corte, ha una SF di circa 1245,00 m<sup>2</sup> ed una SC pari a 485 m<sup>2</sup> ed è ubicato a Finale Emilia all'angolo tra le vie Trento Trieste e Don Luigi Orione, in territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale.

Il progetto risulta conforme al PRG vigente, da cui risulta che l' "ex Macello" è inserito in zona "B1 - Residenziale di Ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata" descritta all'art. 13.2 delle NTA (Vol. 5), e gli interventi sono disciplinati dall'art. 8.2 "Intervento preventivo" comma 4 delle Norme tecniche di attuazione del PdR (Tav. P5).

Con il piano di recupero viene proposto il cambio d'uso da officio ad abitazione e, come previsto da PRG, l'aumento del 20 % della superficie utile all'interno della stessa volumetria, quindi la SC di progetto sarà di 582 m<sup>2</sup>.

Viste le valutazioni riportate nella "Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale", redatta dal proponente ai sensi del D.lgs 152/2006, e la documentazione allegata al piano; considerato che le variazioni prospettate non hanno impatto sugli aspetti ambientali, per quanto di competenza si esprime parere favorevole con le seguenti osservazioni.

### **Reti fognarie**

Si prende atto della prevista realizzazione di linee separate per le acque nere e per le acque meteoriche. Le acque nere saranno convogliate nella rete fognaria comunale previo nulla osta dell'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato.

**Arpae** - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna  
**Distretto Area Nord, Carpi** - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale – Area Centro  
**via Cattani Sud 61 | 41012 Carpi (MO)** | tel +39 059 669066 | fax +39 059 654494 | **PEC aoomo@cert.arpae.emr.it**

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 62238111 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370  
Protocollo n. 12706 del 27/01/2021

Per le acque meteoriche verrà adottato un sistema di recupero delle acque piovane finalizzato all'irrigazione del giardino; a tale scopo è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione per il contenimento dell'acqua piovana. Valutando favorevolmente tale scelta progettuale, si evidenzia che il proponente dovrà provvedere alla manutenzione periodica della vasca al fine di evitare l'insorgenza di maleodoranze e la proliferazione di insetti.

### **Suolo e sottosuolo**

Relativamente al suolo ed al sottosuolo, nella valutazione di assoggettabilità non viene riportata nessuna considerazione circa la possibile presenza di potenziali fonti di inquinamento del sito quali vasche, serbatoi interrati, pozzi neri, fognature, materiali da costruzione contenenti amianto, materiali da riporto.

Vista la precedente destinazione dell'area (macello e successivamente magazzino comunale), senza una valutazione specifica si ritiene non sia possibile escludere a priori la presenza di detti manufatti/materiali; pertanto, durante la realizzazione degli scavi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, della vasca di raccolta delle piogge e delle fondazioni, dovrà essere posta particolare attenzione, e nel caso in cui vengono rinvenute potenziali fonti di inquinamento, il proponente dovrà definire sia gli eventuali interventi di bonifica del sito che le destinazioni finali dei rifiuti rimossi secondo le modalità previste dalla normativa.

Per quanto concerne le terre da scavo derivanti dalla realizzazione dei servizi a rete e delle eventuali fondazioni dei fabbricati, almeno 15 gg. prima dell'inizio dei lavori di scavo, il produttore dovrà presentare al Comune di Finale Emilia ed Arpae - APA Area Centro, il piano di utilizzo o la dichiarazione sostitutiva di atto notorio (in relazione alle dimensioni del cantiere), **purché siano rispettate le condizioni previste dall'art. 4 del DPR 13 giugno 2017 n. 120, redatta secondo la modulistica contenuta nell'Allegato 6 del medesimo Decreto.**

I materiali di riporto riciclati da rifiuti, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

### **Inquinamento luminoso**

Relativamente agli apparecchi d'illuminazione di nuova installazione da collocare all'esterno (sia ad uso pubblico che privato), si ricorda che i progetti (non presenti tra la documentazione di piano) dovranno essere in linea con le ultime disposizioni contenute nella DGR 1732 del 12/11/2015 "*TERZA direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n. 19/2003 recante "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico"*.

### **Rumore**

Per assicurare il conseguimento degli adeguati standard di comfort acustico all'interno dei locali ad uso abitativo, nell'ambito della ristrutturazione dei fabbricati dovrà per quanto possibile essere posta particolare attenzione al rispetto dei requisiti tecnico costruttivi ed ai livelli di prestazione richiesti dalle specifiche norme di riferimento della normativa per i requisiti acustici passivi (DPCM 05.12.1997), da attestare/asseverare sia in fase progettuale che a lavori ultimati.

il Tecnico  
Stefania Zanni

Il Responsabile del Distretto  
dott.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 .....  
Data ..... Firma .....