

Comune di  
**CASTELNOVO NE' MONTI**  
Provincia di Reggio Emilia

**P.D.C.**

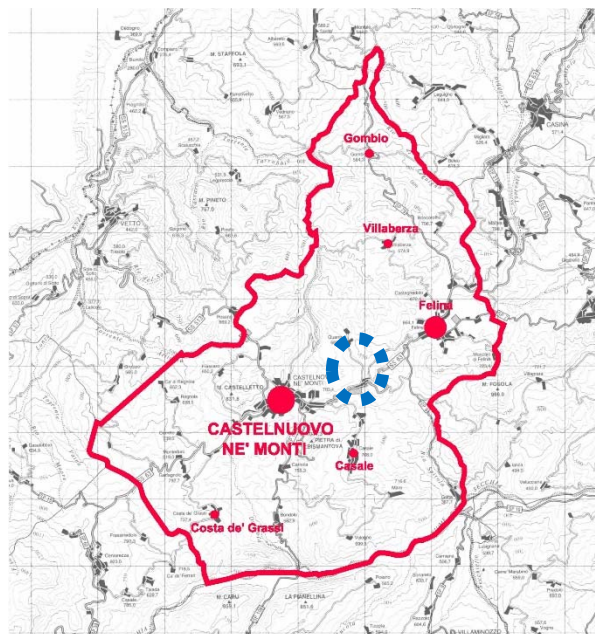
**PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 53 L.R. 24/2017  
PER REALIZZAZIONE PIAZZALE CON TETTOIA METALLICA**  
**Revisione 1 elaborata in recepimento della richiesta di integrazioni  
pervenuta con prot. 2019/29081, prot SUAP 4156 del 04/11/2019**

**COMMITTENTI:**  
**Bertoletti Legnami srl**  
**via Martiri di Legoreccio, 9/D - 42035 Castelnovo ne'**  
**Monti (RE)**  
**Tel 0522 619144 Fax 0522 619409**  
**info@bertolettilegnami.com**

<b>Progetto:</b>  <b>PROGETTI AMBIENTALI INTEGRATI</b> Via Fontanesi 18/b – Felina 42035 Castelnovo ne' Monti Tel./Fax 0522 717008 e-mail: paisas@tin.it		<b>Responsabile del progetto:</b> <b>Del Rio Ing. Giuliano</b> Via Casino n°19 42035 – Castelnovo ne' Monti (RE) Tel/Fax 0522/717008	
<b>Elaborato:</b> <b>E2</b>		<b>Elaborato:</b> <b>Relazione Urbanistica Variante al PSC e RUE</b>	
<b>Data:</b>  <b>Luglio 2019</b>		<b>Aggiornamento:</b>  <b>Novembre 2019</b>	
		<b>Scala:</b>	

**COMUNE DI  
CASTELNUOVO NE' MONTI**

*Provincia di  
REGGIO EMILIA*



# **VARIANTE al PSC e al RUE VARIANTE al PTCP VARIANTE al PTPR**

Procedimento Unico Ditta Bertoletti Legnami Srl

(Art 53 LR 24/2017 ed ex Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20)

ADOTTATA CON D.C.C. N° DEL

## **Relazione illustrativa**

Progetto:



**PROGETTI  
AMBIENTALI  
INTEGRATI**

Via Fontanesi 18/b – Felina  
42035 Castelnovo ne' Monti  
Tel./Fax 0522 717008  
e-mail: paisas@tin.it

Responsabile del progetto:

**Del Rio Ing. Giuliano**

Via Casino n°19  
42035 – Castelnovo ne' Monti (RE)  
Tel/Fax 0522/717008

## Sommario

1- GLI OBIETTIVI ED IL PERCORSO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL P.S.C. E AL R.U.E. ....	3
2- INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE.....	6
3- MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	13

## **1- GLI OBIETTIVI ED IL PERCORSO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL P.S.C. E AL R.U.E.**

La presente revisione del P.S.C. e del R.U.E., di cui questo elaborato costituisce la Relazione Illustrativa, si rende necessaria per adeguare gli strumenti urbanistici vigenti al progetto presentato dalla Ditta Bertoletti Legnami Srl all'interno del Procedimento Unico disciplinato dall'art. 53 della Lg. Rg. 24/2017 che così recita testualmente:

1. *Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:*
  - a) *opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;*
  - b) *interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*
2. *L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:*
  - a) *di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;*
  - b) *di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;*
  - c) *di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.*

Omissis....

5. *L'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi di cui al comma 9.*

6. *Entro il termine di convocazione della conferenza di servizi l'amministrazione procedente provvede altresì:*

- a) al deposito del progetto presso la sede degli enti titolari dei piani da variare;*
- b) alla pubblicazione nel sito web degli enti titolari dei piani da variare e sul BURERT di un avviso dell'avvenuto deposito con i contenuti di cui all'articolo 45, comma 3;*
- c) alla pubblicazione integrale del progetto sul sito web degli enti titolari dei piani da variare;*
- d) a trasmettere gli elaborati relativi alle varianti ai soggetti competenti in materia ambientale che non partecipano alle conferenze di servizi, per acquisirne il parere entro il termine e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni;*
- e) ad acquisire per i soggetti privati titolari degli interventi di cui al comma 1, lettera b), del presente articolo l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011. La conclusione della conferenza di servizi e la sua efficacia sono subordinate all'acquisizione dell'informazione antimafia non interdittiva.*

*Omissis....*

La variante in oggetto, oltre alle modifiche agli strumenti comunali del PSC e del RUE, comporta inoltre proposta di modifica alla Carta inventario del Dissesto del PTCP, al fine di eliminare il vincolo di frana attiva che ricade su parte dell'area oggetto di variante.

Il Tavolo Tecnico Provinciale istituito ai sensi della D.G.R. 126/2002 per l'aggiornamento della cartografia relativa al dissesto (Verbale del 14/10/2019), che ha come oggetto il Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. n°24/ 2017, per l'approvazione del progetto di ampliamento presentato dalla Ditta Bertoletti Legnami srl, al fine di consentire la realizzazione di piazzale e tettoia metallica in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica vigente, si è così espresso:

*omissis...*

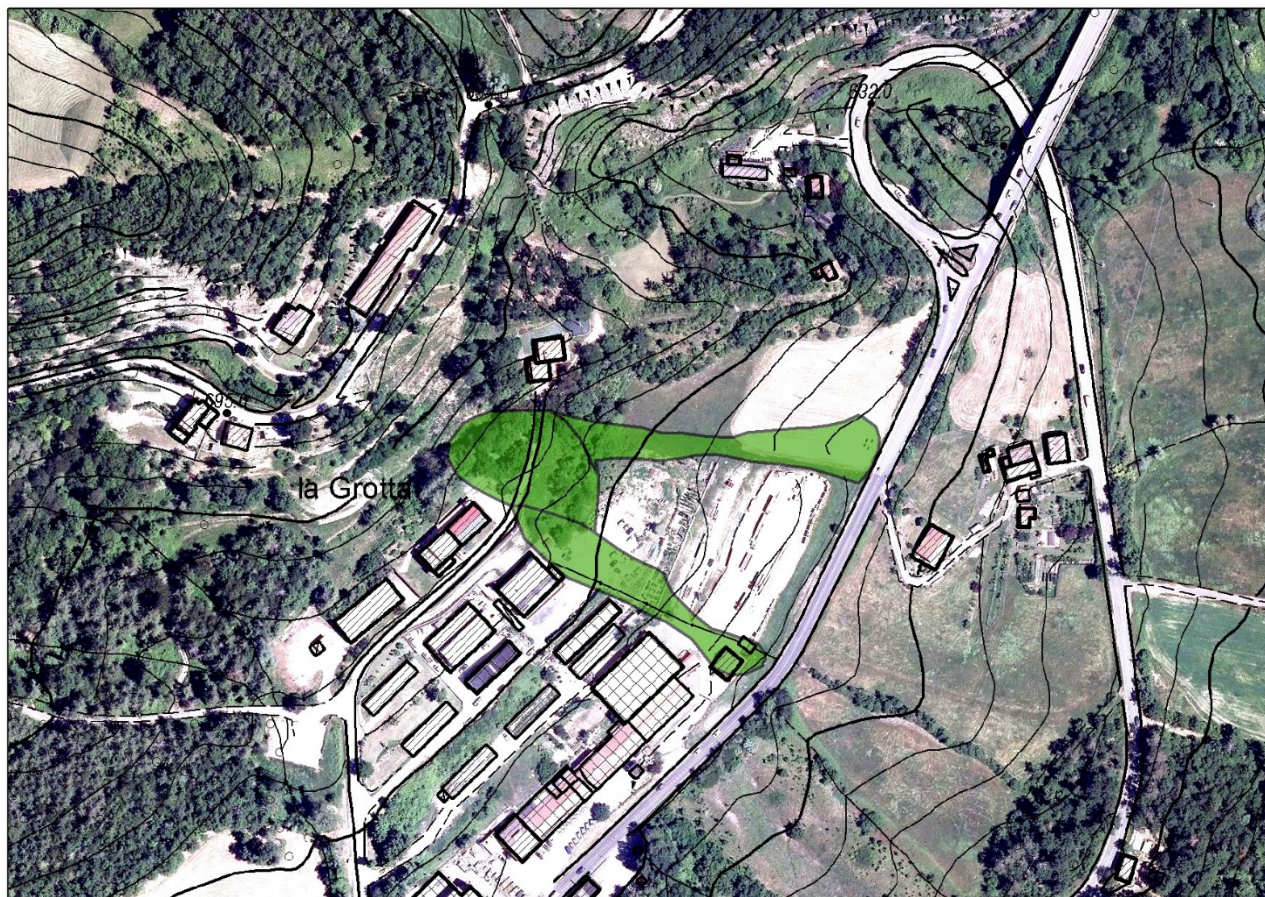
*Oltre all'esame della documentazione geologica presentata a supporto della proposta, i tecnici della Provincia e della Regione (Servizio geologico, sismico e dei suoli, Servizio difesa del suolo, della costa e bonifica e Servizio Area Affluenti Po) hanno eseguito un sopralluogo, durante il quale è stata riscontrata l'assenza di evidenze di movimento nell'area in oggetto.*

*Tuttavia l'esame della documentazione presentata non consente di condividere totalmente la proposta di modifica avanzata dal proponente. In particolare la riclassificazione a stabilizzata della porzione di frana ex attiva non è condivisibile, in quanto a monte permane una frana quiescente che può influenzare anche lo stato di attività del corpo definito stabilizzato. Inoltre l'efficienza del sistema di drenaggio e della paratia che delimita a valle il corpo stabilizzato non può essere intrinsecamente garantita nel lungo termine. A valle della frana stabilizzata si ritiene di confermare la presenza di una coltre detritica quiescente, limitatamente alla porzione non indagata nello studio presentato, in quanto in buona parte esterna al lotto in esame.*

*Pertanto, i componenti del Tavolo tecnico provinciale presenti esprimono all'unanimità parere favorevole alle modifiche proposte della cartografia del vigente PTCP (tav. P6 “Carta Inventario del dissesto (PAI-PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L 445/1908)”) così come rappresentate in allegato 3.*

**Allegato 3:** Proposta di modifica del Tavolo tecnico - In verde: Frane quiescenti.

*La cartografia rappresenta esclusivamente le frane oggetto di modifica>>.*



L'area è stata valutata nello studio di “Caratterizzazione e Modellazione Geologico Geotecnica e Sismica”, redatto Dott. Geol. Gian Pietro Mazzetti, modificato a seguito del parere espresso dal Tavolo Tecnico Provinciale.

L'aggiornamento dell'inventario del dissesto richiede l'attivazione di una procedura di variante al PTCP e al PTPR.

La Relazione Illustrativa della presente variante è correlata dalla relativa Valutazione Ambientale Strategica e Vinca nonché dalla Sintesi non tecnica.

## **2- INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE**

L'area oggetto di Variante è ubicata in adiacenza al territorio urbanizzato produttivo della frazione di Boaro. L'accessibilità è garantita dall'ingresso esistente che serve tutta l'area artigianale e si immette sulla SS 63 tramite una contro-strada che si sviluppa parallelamente alla statale.

Ad Est è presente una scarpata in terreno naturale ricoperta da un folto manto erboso, che degrada naturalmente verso la "sottostante Strada Statale 63; a Nord l'area confina con un terreno naturale ad oggi individuabile come prato stabile che degrada a sua volta verso la SS63; a Ovest l'area confina con il territorio agricolo e a Sud sono presenti capannoni produttivi compatibili con la destinazione d'uso dell'area artigianale esistente. L'intervento di progetto risulta il completamento di un comparto artigianale ed è servito dalla SS.63, strada molto trafficata e asse viabilistico principale di collegamento tra la montagna e la pianura reggiana.

Si precisa come il terreno oggetto di intervento, collocato comunque 5 metri più in alto rispetto al piano viario della S.S.63, risulti naturalmente mitigato e non visibile dalle principali viabilità circostanti. La stessa strada Provinciale per Gatta, posta a quote ancora più basse rispetto alla strada statale, non evidenzia visuali libere in direzione dell'area in progetto. Probabilmente l'unica visuale dalla quale gli interventi in progetto potranno risultare parzialmente evidenti, è dalla SS 63, immediatamente dopo la rotatoria per Gatta in direzione Castelnovo ne' Monti.

Si evidenzia che a margine della nuova area in progetto/variante, è presente una linea elettrica di media tensione. Tale linea è posta ad una distanza tale da non risultare "interferente" con l'intervento proposto. Tenuto conto che il limite di rispetto, secondo le indicazioni di E.D., è individuabile in 3,00 metri lineari, si evince come l'area sia idonea all'intervento.

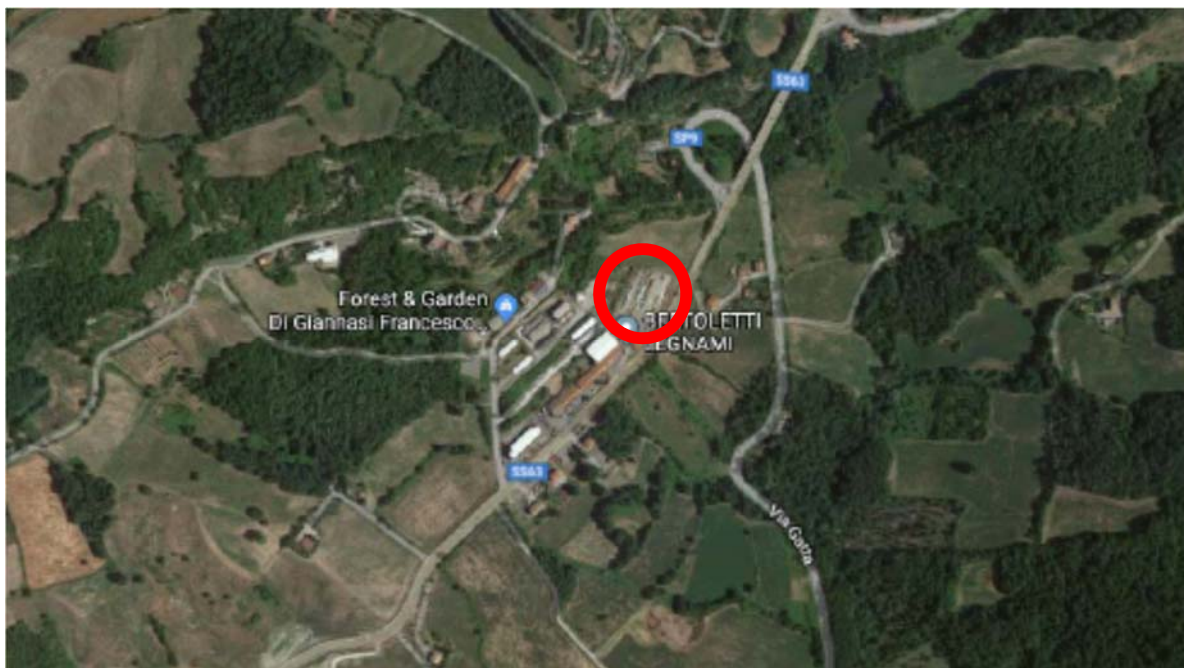
Deve inoltre essere tenuto presente che tale linea, a spese della Bertoletti Legnami Sr.l., è stata modificata e rivista secondo le indicazioni di E.D. e che la stessa, a differenza delle altre tratte limitrofe costituite da singola terna, è stata realizzata con cavo schermato Elicord.

Per di più le attività che si svolgeranno nel piazzale in progetto, avranno durata sicuramente inferiore alle 2 ore giornaliere, per cui non saranno mai superati i limiti di esposizione alle onde elettromagnetiche.

Dal punto di vista urbanistico, l'area di proprietà della Bertoletti Legnami Srl, è in parte destinata dai vigenti PSC e RUE in "Ambito per attività produttive di rilievo consolidato AP1" (relativamente al mappale 556 sub 1 – sub 2 – sub – 3 e sub 4 del fg catastale n°29) e, per quanto concerne il mappale 490 del foglio catastale 31 che è limitrofo all'area artigianale esistente, in parte a "FRA Fascia di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture" e in parte ad "Ambito TR3 agricolo periurbano".

Il mappale 490 del foglio catastale 31, necessario all'ampliamento dell'attività esistente, è ritenuto rispondente a due criteri localizzativi determinanti in quanto si configura come estensione di un ambito produttivo già esistente (non costituendo quindi un nuovo insediamento isolato inserito in

contesto rurale) ed inoltre l'ubicazione dell'area è tale da non rendere necessario realizzare ulteriori accessi rispetto a quello esistente.



#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Vista dell'area a margine della S.S.63*



*Vista dell'area con visuale dei capannoni della Ditta Bertoletti Legnami Srl*

**ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUATE LE AREE DI PROPRIETA' OGGETTO DELLA  
RICHIESTA DI VARIANTE IN AMBITO AP1 (MAPP. 490 Fg. 31)**



La richiesta di riclassificazione della frana attiva, che interessa parte dei mappali oggetto dell'intervento e che comporta variante al PTCP e al PTPR, è conseguente alla verifica geologica tecnica e sismica a firma del Dott. Geol. Gian Pietro Mazzetti, alla quale si rimanda, e al Parere del Tavolo Tecnico Provinciale istituito ai sensi della D.G.R. 126/2002 (Verbale del 14/10/2019).

Di seguito vengono riportate le conclusioni evidenziate nel "Rapporto tecnico per l'aggiornamento della cartografia relativa al dissesto in accoglimento della modifica proposta dal Tavolo Tecnico Provinciale istituito ai sensi della D.G.R. 126/2002 (Verbale del 14/10/2019)" inerenti la riclassificazione della frana attiva:

*<<Le analisi di stabilità di insieme del versante al quale appartiene l'area oggetto della richiesta di variante per la realizzazione di un piazzale e la costruzione di una tettoia metallica hanno evidenziato condizioni stabili; analoghe situazioni di stabilità sussistono per il tratto di versante tra l'esistente paratia ed il piazzale, precedentemente consolidato.*

*Quanto sopra esposto è confermato dal monitoraggio inclinometrico con letture dal 28/01/2016 al 19/07/2018 che hanno rilevato spostamenti minori di 0,5 mm evidenziando l'assenza di processi deformativi e pertanto di condizioni evolutive.*

*La fascia che interessa il limite nord del comparto AP1 esistente, nella quale sono state eseguite precedentemente prospezioni geofisiche e indagini geognostiche, è caratterizzata dalla presenza del substrato argillitico a profondità di -0,6/-1,0 ÷ -1,4 m dal piano di calpestio.*

*Tale fascia a valle della paratia per una lunghezza di 15m presenta una larghezza di 15/12 m (10/5 m a nord del limite di comparto e 4/5 m a sud dello stesso); per la successiva lunghezza, da 15m a 30 m, ha una larghezza di 10 m (5/2m a nord del limite di comparto e 5/6m a sud del medesimo), infine da 30 a 60 m, nel tratto adiacente alla SS n°63, una larghezza di 15/20m (1/2 m a nord e 14/18 m a sud del limite di comparto).*

*La fascia a nord del limite della zona in variante, di cui è stata richiesta la classificazione ad Ambito AP1, come evidenziato nella Relazione n° 2081/19 del 04/2019, viene riclassificata a Frana quiescente.*

*A seguito di quanto sopra esposto, in accoglimento delle modifiche richieste dal Tavolo Tecnico Provinciale, Verbale di riunione del 14/10/2019, sono stati effettuati gli adeguamenti cartografici di seguito riportati:*

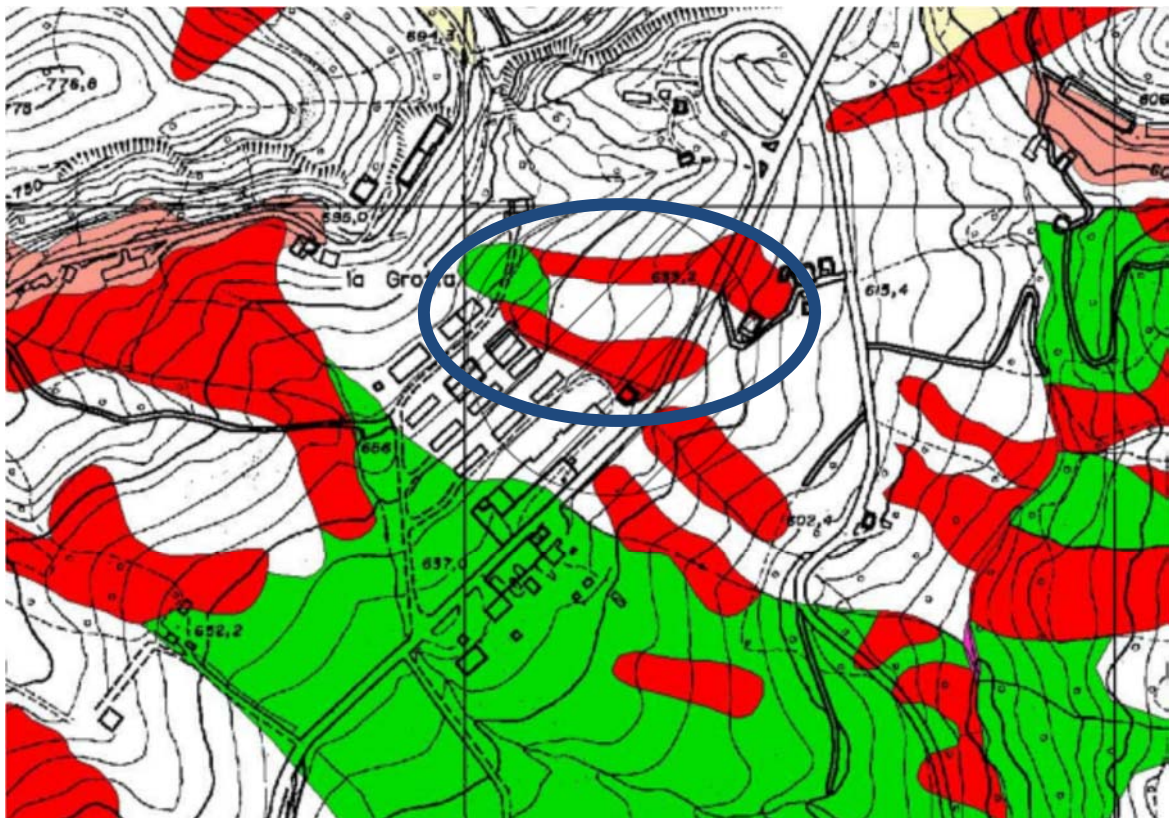
- riclassificazione della frana attiva che insiste parzialmente sulle aree di proprietà della ditta Bertoletti Legnami Srl a frana quiescente nella parte di pendio ad ovest (monte) della paratia,*
- riclassificazione della frana attiva a frana quiescente nella fascia larga 10/15/20 m a valle della paratia, che si allunga fino alla SS63 assecondando la direzione dell'esistente limite settentrionale del comparto AP1*

- *riclassificazione da Frana attiva a Frana quiescente per la fascia di versante a settentrione dell'area oggetto di variante per l'ampliamento produttivo>>.*

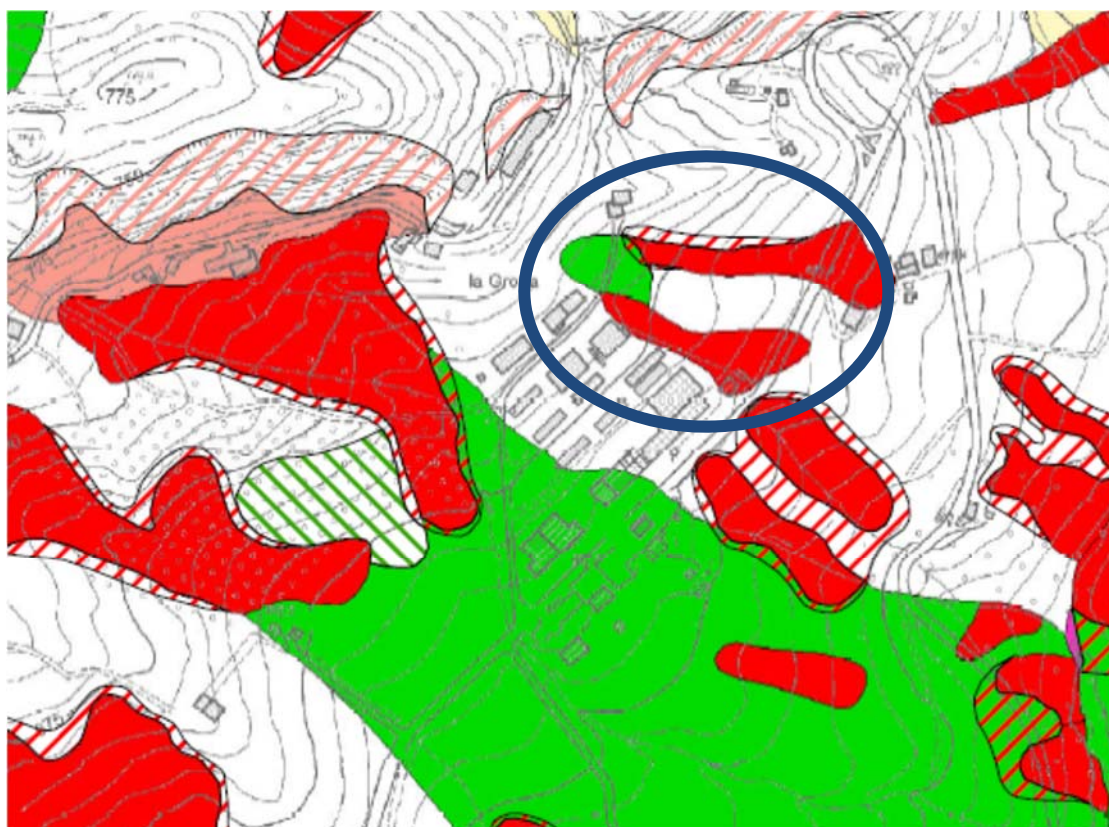


*Vista dell'area con visuale delle opere di consolidamento di monte*

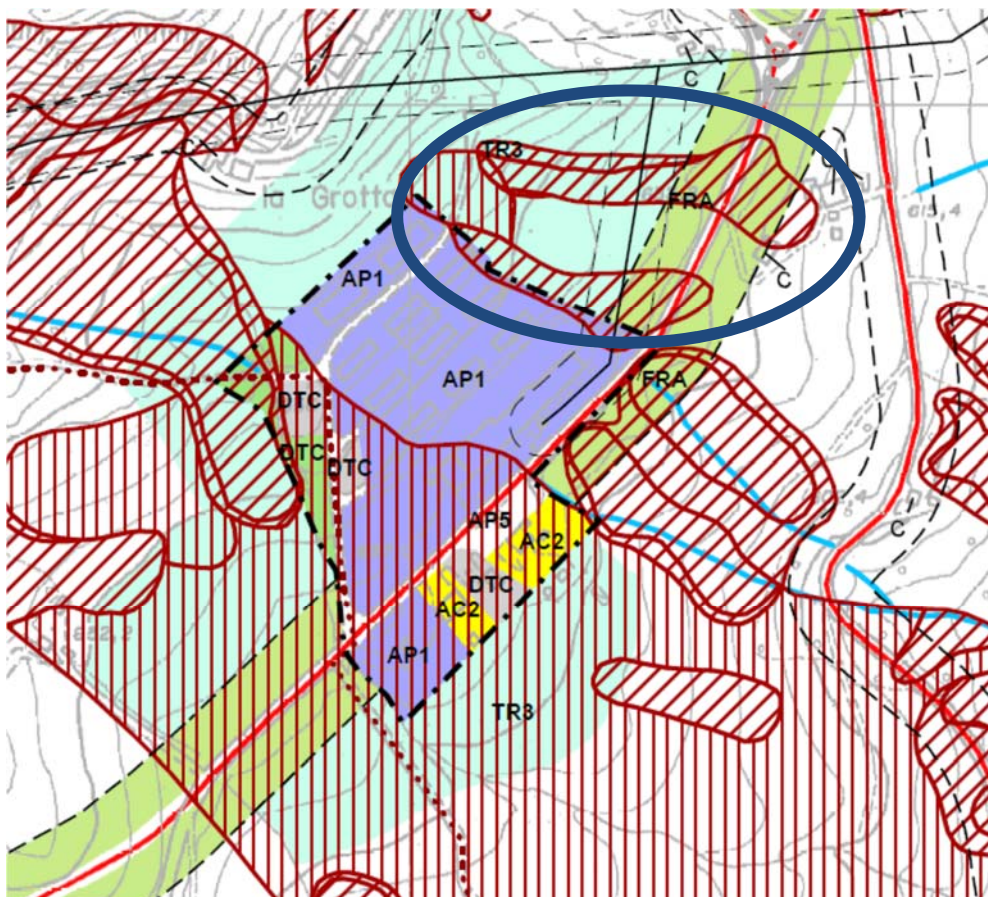
**ESTRATTO CARTA INVENTARIO DEL DISSESTO P6 DEL PTCP VIGENTE**



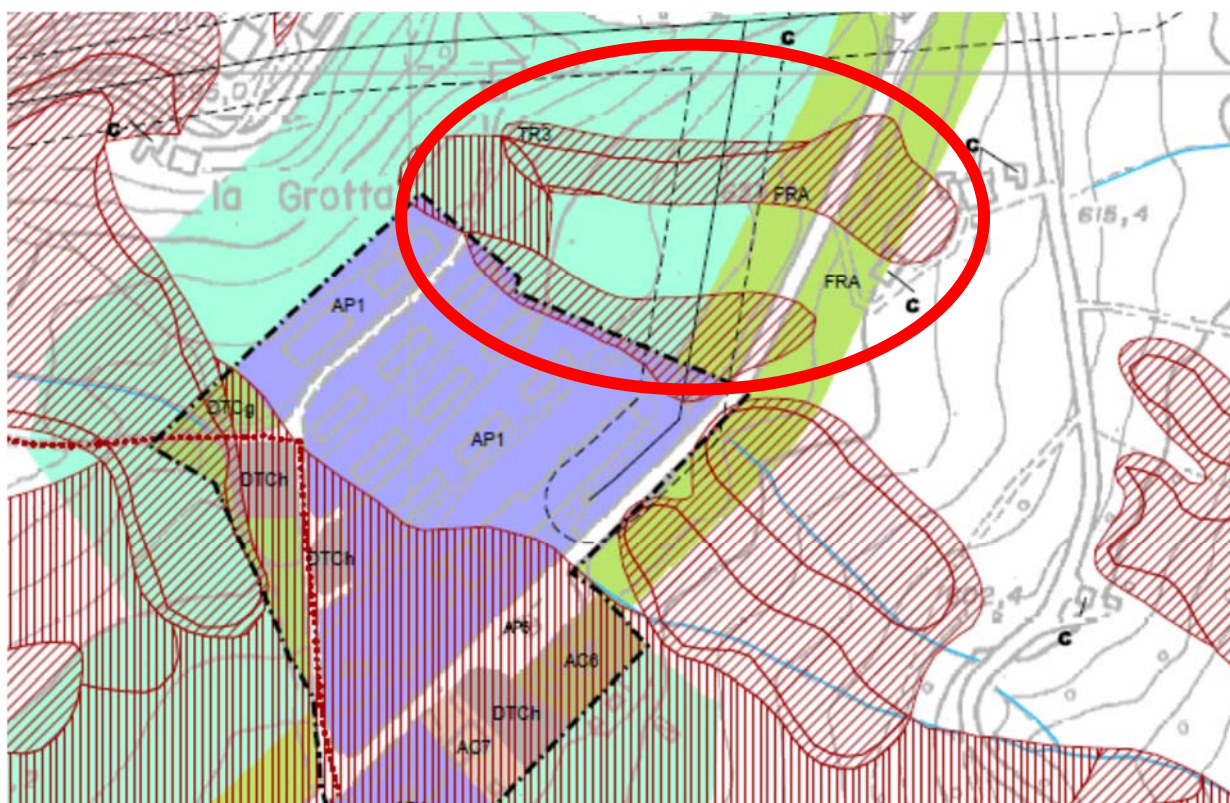
**ESTRATTO TAV. PSC VIGENTE – P5 CARTA DEL DISSESTO SUD/EST**



**ESTRATTO TAV. PSC VIGENTE - P1c PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**



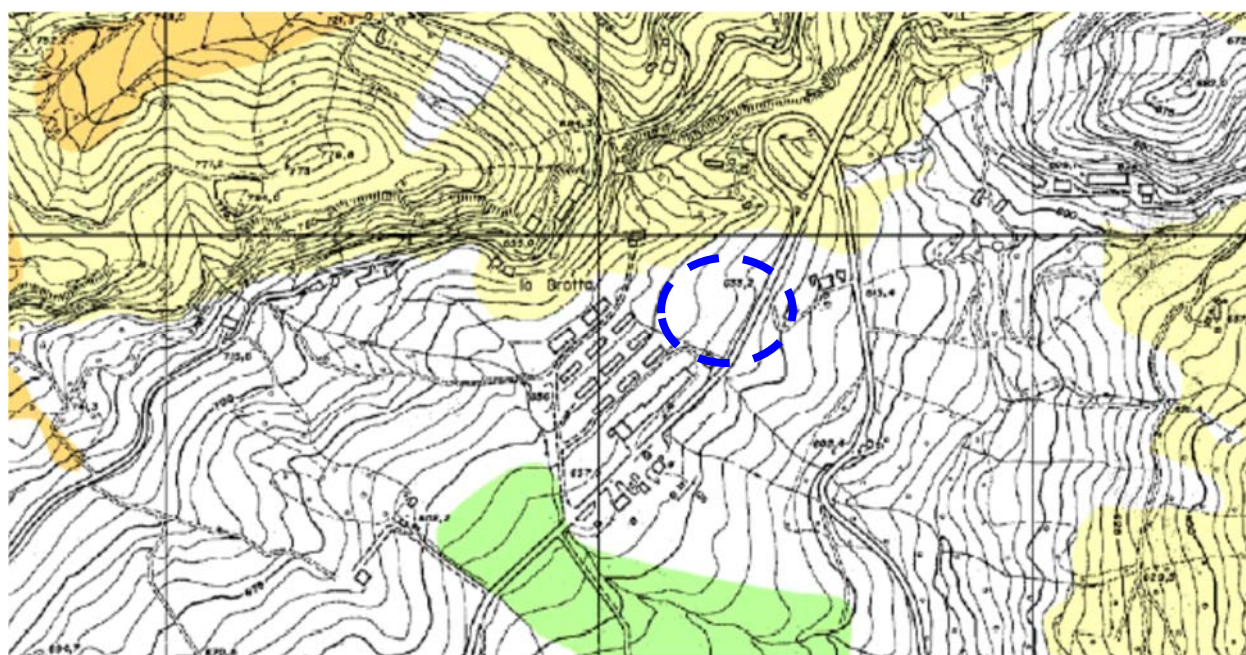
# **ESTRATTO TAV. RUE VIGENTE – P4.3 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO**



Come precedentemente evidenziato, è presente una linea elettrica di media tensione che è stata oggetto di un intervento di protezione al fine di non superare i limiti delle emissioni.

L'area di variante inoltre non è interessata da tutele della potenzialità archeologica come evidenziato nella tavola di seguito riportata

## **ESTRATTO TAV. PSC P2.ter Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio**



SCHEDA DEI VINCOLI	
Linee elettriche e cabine elettriche di trasformazione	L.R. n. 30/2000 e direttiva di applicazione – Recepimento PTCP 2010 (art. 91 del PTCP) In cartografia di PSC e RUE viene indicato il cavo la distanza di prima approssimazione (Dpa) fornita dall'ente gestore. Vengono inoltre individuate le cabine elettriche di trasformazione media tensione.
Aree a pericolosità molto elevata - Fa Aree a pericolosità elevata - Fq Frane stabilizzate - Fs	Recepimento del PTCP 2010 (con valore di P.A.I dell'Autorità di Bacino del Po), approfondimento ed integrazione dell'indagine geomorfologica a livello comunale (art. 57 PTCP). Strategie di prevenzione dal rischio idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di mitigazione degli effetti che causano l'instabilità dei terreni, proponendosi obiettivi di vincolo alla nuova edificazione e di limitazione delle trasformazioni culturali che possono aggravare le condizioni di dissesto incentivando, di contro, tecniche culturali in grado di assicurare la manutenzione delle opere di difesa e l'attenuazione del rischio idrogeologico. Le Aree a pericolosità molto elevata – Fa, Le Aree a pericolosità elevata – Fq, Le Frane Stabilizzate - Fs sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PTCP e del PSC.
Rispetto stradale	Rispetto stradale: D.L. 30.4.1992 N. 285 (Nuovo Codice della Strada) Le aree ricomprese all'interno del limite di rispetto stradale sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC e del RUE in conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 e s.m.i. I limiti minimi di arretramento delle strade sono diversificati a seconda della classificazione delle stesse.

### 3- MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le motivazioni che hanno portato alla redazione di questa Variante agli strumenti urbanistici vigenti sono conseguenti alla necessità di ampliare l'attività della Ditta Bertoletti Legnami, da anni operante nel territorio comunale e concessionaria per l'Emilia Romagna della "Rubner Casaclima", una delle maggiori aziende a livello internazionale per la produzione di case prefabbricate in legno.

L'attuale sede, ubicata in località Boaro, consta di un fabbricato destinato ad uffici e di due capannoni per il ricovero delle componenti prefabbricate, dei materiali lignei e dei mezzi di servizio, nonché di una casa in legno necessaria a mostrare alla clientela le caratteristiche del prodotto finito.

La relazione illustrativa del progetto edilizio evidenzia la necessità di ampliare il piazzale esistente (per lo stoccaggio, il carico e lo scarico dei legnami in sicurezza), nonché di posare "scaffalature di tipo Cantilever" necessarie all'accatastamento dei materiali che ad oggi vengono tenuti all'aperto con le conseguenti difficoltà di gestione della merce.

Da ultimo, ma non per importanza, va evidenziato come, con l'ampliamento, la costante ascesa della

Bertoletti Legnami S.r.l. potrà portare a positive ripercussioni nel tessuto socio economico locale.

Il nuovo intervento non produrrà incremento del traffico dei mezzi pesanti in entrata/uscita bensì consentirà di porre al riparo il materiale che attualmente viene lasciato all'aperto.

Le acque meteoriche saranno "captate dagli impluvi" naturali in essere e saranno allontanate in acque superficiali grazie al reticolo di drenaggio esistente.

Dal punto di vista acustico l'intervento e le attività lavorative che saranno svolte sono assolutamente trascurabili. Vista la continua e massiva presenza di mezzi in transito sull'adiacente SS63, che generano un significativo "rumore di fondo" e tenuto conto che sulla nuova area in progetto non saranno eseguite attività rumorose, si può certamente affermare che le opere in progetto non comporteranno alcun incremento di impatto acustico.

Il piazzale non sarà dotato di impianto di illuminazione notturna pertanto l'intervento in progetto non determinerà in alcun modo fenomeni di inquinamento luminoso.

Dalla relazione di progetto dell'intervento, di seguito riportata, risulta quanto segue:

### **IL PROGETTO**

#### **PIAZZALE MATERIALI / SHOWROOM OUTDOOR**

*Il piazzale in ampliamento si svilupperà su tutta l'area di proprietà contraddistinta dal mappale 490 del foglio 31 di Castelnovo ne' Monti; la superficie non oggetto di trasformazione rimarrà destinata ad area permeabile, con superficie pari a 1.931,00.*

*Si tratta per lo più di opere "a terra" e della posa di una "scaffalatura" tipo "Cantilever" che possiamo così sintetizzare:*

- *Ingresso al nuovo piazzale dall'attuale area asfaltata posta a margine dello stabilimento produttivo senza la necessità di individuare ulteriori nuovi passi carrai;*
- *Nuovo piazzale di scarico, carico, stoccaggio materiali e mostra permanente:*  
*il piazzale si svilupperà su di una superficie di circa 3.290 mq. e sarà tecnicamente realizzato con scavo di sbancamento generale; riempimento in ghiaia in natura, finitura superficiale in Macadam con compattato e pietrischetto e solo su di una modesta superficie di 780 mq. si propone di realizzare un manto d'asfalto necessario per agevolare il transito e le manovre dei mezzi pesanti e limitare ulteriormente eventuali sversamenti accidentali. Si tratta di materiali naturali, tutti facilmente asportabili e recuperabili, nel caso in cui in futuro si volessero ripristinare le preesistenti condizioni;*
- *"Scaffalatura" tipo "Cantilever" come da immagine sotto riportata:*
- *La porzione d'area del mappale 490 del foglio catastale 31 non oggetto di trasformazione a piazzale, rimarrà destinata ad area permeabile e avrà una superficie pari a 1.931,00.*



#### AREA PIAZZALE OGGETTO DI AMPLIAMENTO

*Ad oggi l'area destinata ad ampliamento/piazzale si presenta assolutamente pianeggiante, omogenea e priva di discontinuità morfologiche. La stessa, a seguito dei precedenti interventi di consolidamento dei "movimenti franosi", individuabile nella specifica relazione geologica, si presenta estremamente uniforme e dotata di un sottofondo compatto ma permeabile, per lo più composto di inerti di varia pezzatura e solo in parte da terreno naturale. Quest'ultima condizione è da ricondurre alle precedenti lavorazioni di "messa in sicurezza/consolidamento" del versante realizzate mediante asporto dei preesistenti terreni, rimodellamento e messa in opera di uno strato di ghiaia naturale compattata. Si precisa anche che l'area in analisi, sempre nella fase di riqualificazione geologica, nel settore di versante a monte dell'area piazzale è stata bonificata mediante la realizzazione di diversi drenaggi che allontanano le acque che permeano il terreno e consolidamento del versante messa in sicurezza mediante la realizzazione di una paratia in pali in C.A. collegati in testa da trave in C.A.; nella superficie di impronta del piazzale oggetto del PDC sono stati asportati i terreni preesistenti sino a raggiungere il substrato roccioso argillitico. L'area d'intervento si evidenzia pertanto come un ambito consolidato, dotato di un reticolo di allontanamento delle acque meteoriche e si inserisce nel contesto come elemento naturale.*

*L'area di realizzazione del piazzale è consolidata ed in condizioni di insieme stabili, come documentato nella relazione geologico geotecnica e sismica e suoi allegati; si distingue da ciò una locale modesta parte della superficie in esame al bordo sud orientale con lunghezza di circa 20 m e larghezza di 10 – 12 m, tra il limite nord dell'ambito AP1 di PSC e la gabbionata in fregio alla SS n° 63, nella quale è da realizzare un'opera di consolidamento mediante una palizzata lignea.*

*Le condizioni di insieme dell'ambito di intervento sono idonee per la trasformazione e destinazione ad attività artigianale ad uso della Ditta Bertoletti Legnami srl.*

### **“SCAFFALATURA” TIPO CANTILEVER**

*La dignitosa e corretta accoglienza dei clienti, per far sì che gli stessi possano visionare e selezionare i prodotti più idonei alle loro esigenze, comporta la realizzazione di una “scaffalatura tipo Cantilever” già sopra rappresentata. Tale infrastruttura consentirebbe anche di accatastare i materiali con ordine e rigore, aspetti significativi e determinanti che la clientela percepirà come sinonimo di competenza e organizzazione aziendale, e che potranno risultare determinanti per l'acquisizione di nuove commesse e forniture.*

*I Cantilever saranno posizionati al margine nord/ovest del nuovo piazzale, si svilupperanno su di una superficie utile di mq. 480,00 ed evidenzieranno la stessa superficie lorda coperta (mt. 40 X 12). L'altezza dei manufatti sarà non superiore a 6,50 mt fuori terra. Si precisa, che pur non trovando preciso riscontro in merito alla tipologia di superficie utile sopra individuata nel DAL 279/2010, si ritiene corretto individuare la stessa nell'intera porzione coperta di Cantiliver.*

*Tali manufatti saranno ancorati a terra grazie alla realizzazione di solette di fondazione in c.a., meglio descritte nella specifica relazione strutturale, che si svilupperanno interamente al di sotto del piano campagna.*

*I Cantilever saranno realizzati in profilati metallici (acciaio zincato e verniciato) e la copertura sarà costituita da pannelli sandwich fissati all'orditura metallica di cui sopra.*

*Dal punto di vista architettonico la scaffalatura avrà un aspetto molto neutro e pulito, allineata ad una tipologia costruttiva in essere in un'area artigianale produttiva. L'aspetto estetico della scaffalatura potrà essere concordato preliminarmente alla realizzazione della stessa, individuando con gli uffici preposti al rilascio dei pareri autorizzativi, la scelta dei colori dei profili metallici.*

### **INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE DELL'INTERVENTO**

*Come meglio evidenziato nelle tavole progettuali, si tratta di opere a terra e comunque modeste.*

*L'area destinata alle scaffalature occuperà una superficie coperta di circa 480 mq. rispetto a quella complessiva del lotto pari a circa 5.521 mq.*

*Precedentemente si è evidenziato che il nuovo piazzale, collocato comunque 5 metri più in alto del piano viario della S.S.63, risulti naturalmente mitigato e non visibile dalle principali viabilità circostanti. La stessa strada Provinciale per Gatta, posta a quote ancora più basse alla strada statale, non evidenzia visuali libere in direzione del piazzale in progetto. Probabilmente l'unica visuale dalla quale le scaffalature potranno risultare parzialmente evidenti, è dalla SS 63, immediatamente dopo la rotatoria per Gatta in direzione Castelnovo ne' Monti.*

*Per mitigare tale impatto, ancorché modesto, si interverrà con una piantumazione lungo il confine nord/est dell'appezzamento, con messa a dimora di specie alberate e arbustive autoctone che, sia da un punto di vista fitoclamitico che paesaggistico ben si inseriscono nel paesaggio. Tali scelta consentirà di dare vita ad una siepe autoctona ornamentale ecologica che non necessiterà di particolari cure o manutenzioni nel tempo.*

*Si precisa anche come la porzione perimetrale del nuovo piazzale rimarrà come area permeabile e si dà evidenza che in tali spazi sono peraltro già in atto fenomeni di rinverdimento naturale. La porzione oggetto di trasformazione rimarrà per la maggior parte permeabile come meglio descritto nel paragrafo "scelte progettuali".*

*Alla luce di quanto sopra si evidenzia come gli autoveicoli ed i mezzi di cantiere sosterranno comunque negli attuali stalli esistenti già facenti parte dell'area produttiva concessione ed in essere. In tal modo, essendo la stessa asfaltata, saranno scongiurati involontari "sversanti/percolazioni" di oli e/o idrocarburi che, se non correttamente trattiene in superficie, potrebbero risultare dannosi per le falde sotterranee.*

*A tale scopo, per migliorare le condizioni di sicurezza del sito, sarà realizzato un cordolo ribassato in asfalto a confinamento dell'area di stazionamento dei mezzi aziendali*

*L'area ed i manufatti in progetto, ad esclusione di quanto già sopra richiamato, non evidenzieranno l'esecuzione di altre opere civili. Le stesse acque meteoriche saranno "captate dagli impluvi" naturali in essere e saranno allontanate in acque superficiali grazie al reticolo di drenaggi già sopra trattato.*

*Dal punto di vista acustico l'intervento e le attività lavorative che saranno svolte sono assolutamente trascurabili. Vista la continua e massiva presenza di mezzi in transito sull'adiacente SS63 che generano un significativo "rumore di fondo", tenuto conto che sulla nuova area in progetto non saranno eseguite attività rumorose, si può certamente affermare che le opere in progetto non comporteranno alcun aumento del rumore.*

*Relativamente agli impianti di illuminazione artificiale, il piazzale non sarà dotato di nessun impianto di illuminazione notturna pertanto l'intervento in progetto non determinerà in alcun modo fenomeni di inquinamento luminoso.*

*In conclusione si evidenzia come a margine della nuova area in progetto/variante, sia presente una linea elettrica di media tensione. Tale linea, ben individuabile nelle tavole di progetto, è posta ad una distanza tale da non risultare "interferente" con l'intervento proposto. Tenuto conto che il limite di rispetto, secondo le indicazioni di ED, è individuabile in 3,00 metri lineari, si evince come l'area sia idonea all'intervento. Tenuto inoltre conto che tale linea, a spese della Bertoletti Legnami Sr.l., è stata modificata e rivista secondo le indicazioni di E.D. e che la stessa, a differenza delle altre tratte limitrofe, costituite da singola terna, è stata realizzata con cavo schermato Elicord e precisato infine che le attività che potranno essere svolte nel piazzale, avranno durate sicuramente inferiori alle 2 ore giornaliere, si può certamente affermare che non saranno mai superati i limiti di esposizione alle*

*onde elettromagnetiche e che l'intervento risulta ampiamente compatibile.*

### **SCELTA PROGETTUALE – Lay-out di progetto**

*La Bertoletti Legnami Srl, con sede in Via Boaro in Comune di Castelnovo ne' Monti (RE), si trova nella necessità di allargare il piazzale a servizio dell'azienda e dotare lo stesso di alcune scaffalature di "Cantilever" al fine di poter riporre i materiali lignei attualmente lasciati all'aperto, all'interno di contenitori coperti. Come evidente dalle tavole grafiche, il nuovo piazzale sarà di fondamentale respiro per quanto riguarda lo stoccaggio dei materiali e consentirà di diminuire in modo sensibile le interferenze tra le diverse fasi lavorative.*

*Come indicato dal lay-out grafico di progetto, il nuovo spazio individuato consentirà ai mezzi deputati all'approvvigionamento, al carico ed allo scarico dei materiali di poter effettuare manovre molto più "lineari", funzionali alla gestione delle fasi stesse che a loro volta consentiranno un drastico abbattimento dei rischi legati alle interconnessioni tra le singole fasi lavorative.*

*La stessa individuazione dello Show Room all'aperto, eliminerà le potenziali interferenze cliente/ambito produttivo.*

*Dislocando l'infrastruttura in progetto sul margine nord/ovest, nel rispetto delle previste distanze stradali, potrà essere individuata un'area ampia e di "libera" gestione che contribuirà a migliorare i procedimenti produttivi.*

*Riepilogando le scelte progettuali emerge che:*

- la superficie catastale oggetto d'intervento è pari a mq. 5.521,00 ed è riconducibile alla particella 490 del foglio 31 di Castelnovo ne' Monti.*
- I cantilever in progetto occuperanno una superficie coperta di mq 480,00 (12,40 X 38,80) ed avranno un'altezza massima fuori terra di 6,50 m.*
- L'area complessiva destinata ad essere trasformata è pari a mq. 3.280,00*
- La S.U., riconducibile alla superficie occupata dai Cantilever deputata all'imballatura e protezione dei legnami, è pari a mq. 480,00*
- La porzione d'area oggetto d'intervento ma non oggetto di trasformazione che rimarrà destinata ad area permeabile avrà una superficie pari a 1.931,00*
- La porzione impermeabile riferibile all'area coperta dei Cantilever sarà di 480,00 mq mentre la nuova porzione asfaltata avrà un'estensione di mq. 780,00 per una superficie impermeabile complessiva pari a 1260,00 mq..*

*Pertanto l'area permeabile totale risulta di mq. 4.261,00 corrispondente al 77 % dell'intera "superficie fondiaria*

*I parcheggi di P1, calcolati secondo gli indici dettati dall'art. 107.2 del R.U.E. debbono essere il 5% della S.F.. Tenuto conto che la Superficie Fondiaria (in funzione dell'indice potenziale e considerata*

la S.U.), risulterebbe di mq. 665,00, i parcheggi di P1 da realizzare in dotazione all'area di nuovo inserimento sono pari a mq. 33,25. Essendo però impossibile individuare gli stessi a contorno dell'area produttiva, la Bertoletti Legnami Srl intende monetizzare gli stessi.

In funzione della tabella di monetizzazione del Comune di Castelnovo ne' Monti, che individua tale valore in 74,00 €/mq., si evidenzia che la Bertoletti Legnami S.r.l. monetizzerà un importo di € 2.460,50.

Relativamente ai parcheggi di PP, da individuare all'interno dell'area di pertinenza della Bertoletti Legnami S.r.l., l'articolo 107.2 del R.U.E. definisce che gli stessi debbano essere realizzati secondo le indicazioni dell'art. 94.3 che prescrive 27 mq di parcheggio ogni 100 mq. S.U..

Tenuto conto che la S.U. in progetto è pari a 480,00 mq., si evidenzia la necessità di realizzare una superficie di 130 mq. circa, riportata nella tavola di progetto.

Tenuto conto dei parametri di cui sopra, evidenziato che l'intervento nel suo insieme risulta compatibile da un punto di vista ambientale e paesaggistico ed evidenziata l'importanza che riveste quanto previsto in progetto per la Bertoletti Legnami S.r.l., la stessa inoltra il presente P.D.C. con procedimento Unico, ai sensi dell'ex art. 53 L.R. 24/2017 per l'ottenimento del titolo abilitativo ed il nulla osta a procedere.>>

A seguito dell'intervento edificatorio prospettato, vengono di seguito proposte le modifiche cartografiche riferite allo strumento urbanistico del PSC e del RUE, e per quanto concerne la riclassificazione della frana attiva anche del PTCP, nonché l'integrazione normativa al PSC necessaria a disciplinare l'area.

Dal punto di vista tecnico la variante consiste:

- nella riclassificazione della frana attiva che insiste parzialmente sulle aree di proprietà della ditta Bertoletti Legnami Srl a frana quiescente nella parte di pendio ad ovest (monte) della paratia, zona di frana quiescente nella fascia larga 10/15 m a valle della paratia che si allunga dalla stessa sino alla SS63 assecondando la direzione del precedente limite settentrionale del comparto AP1, nel quale le indagini effettuate hanno evidenziato la presenza del substrato roccioso argillitico a profondità di -1,0 ÷ -1,5 m dall'attuale piano di calpestio, zona con presenza di substrato affiorante nell'area ad est della paratia ed a nord del precedente limite del comparto AP1 sino alla SS63
- nella riclassificazione da Frana attiva a Frana quiescente per la fascia di versante a settentrione dell'area oggetto di variante per l'ampliamento produttivo
- nella riclassificazione del mappale 490 del fg. 31, con superficie fondiaria di 5.521 mq, in "Ambito per attività produttive di rilievo comunale consolidato – AP1" all'interno del territorio urbanizzato prevedendo un indice edificatorio e una altezza dei fabbricati minore rispetto a quanto previsto dalla normativa d'ambito e le seguenti ulteriori prescrizioni normative necessarie per la mitigazione paesaggistica delle strutture in progetto.

## **Modifiche alla normativa di PSC**

ART. 27 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidato (AP1)

*Omissis.....*

### **5 Prescrizioni Particolari**

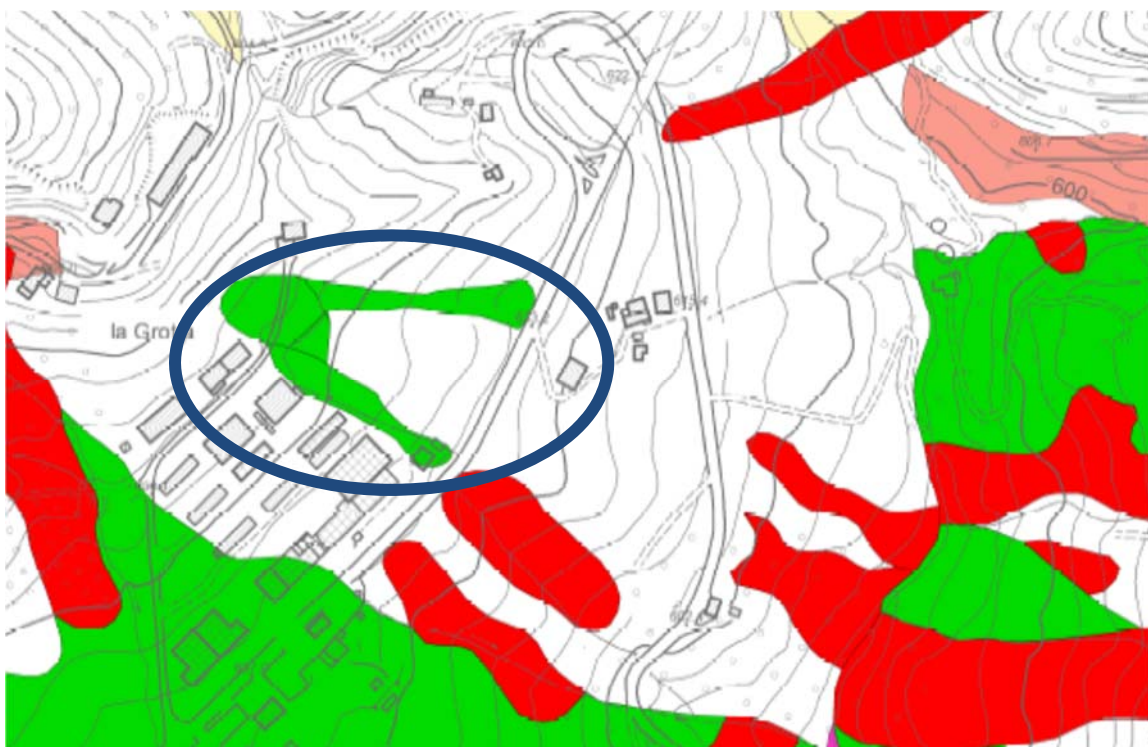
**<< In particolare per l'Ambito AP1 in località Boaro (identificato dal mapp. 490 del fg. 31) l'edificabilità dell'area è condizionata alle seguenti prescrizioni:**

- **SU max = 480 mq**
- **H max = 6,50 mt**
- **Distanza dalla SS63 = 30 mt**
- **Dovranno essere realizzati:**
  - 1) interventi di mitigazione dell'impatto visivo tramite la piantumazione, lungo il perimetro nord/est che confina con il territorio agricolo, di una fascia alberata e arbustiva di specie autoctone che, sia dal punto di vista fitoclimatico che dal punto di vista paesaggistico, ben si inseriscono nel paesaggio; si dovrà prevedere la fornitura delle essenze vegetali con le chiome integre e la messa a dimora progettata a distanze giuste tra loro per ottenere siepi rustiche a forma naturale che non necessitino di ulteriori potature successive all'impianto**
  - 2) adeguato sistema di protezione idraulica del terreno da possibili sversamenti accidentali**
  - 3) idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento delle aree cortilive e del piazzale**
- **Dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nella Relazione di indagine geologica e sismica e le prescrizioni proposte in sede di Conferenza dei servizi, che assumeranno pertanto carattere di cogenza.**

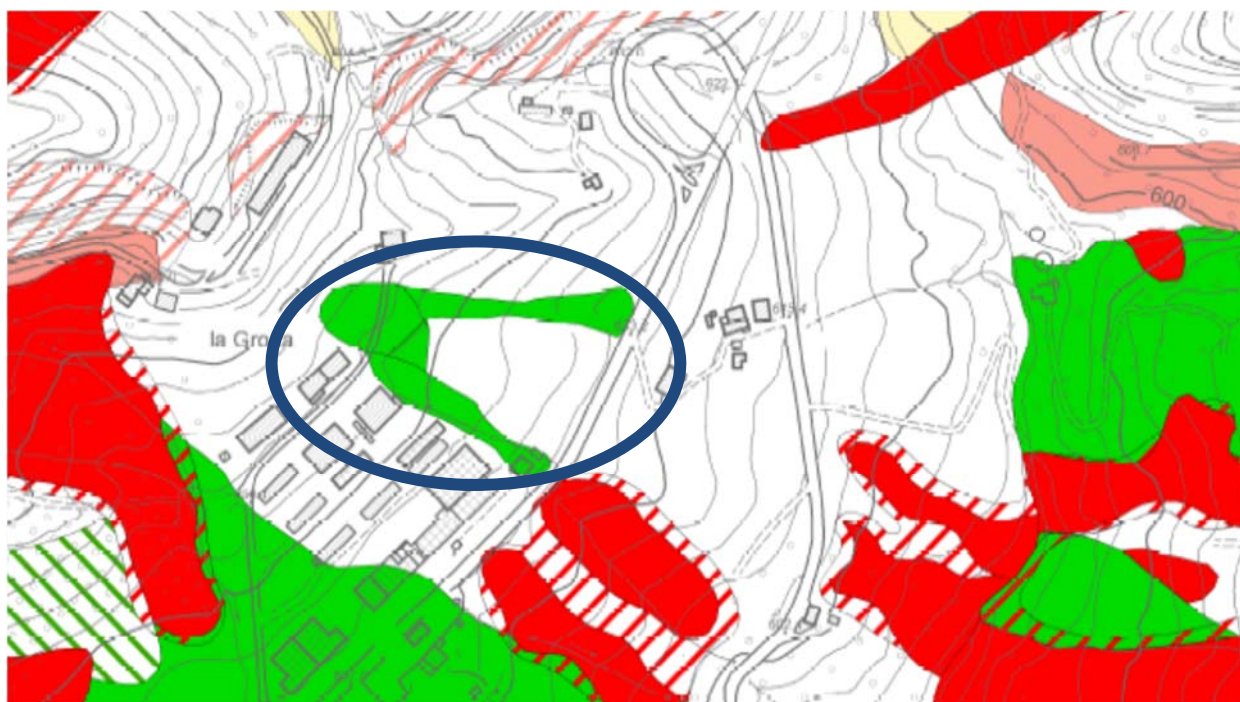
Valutata la tipologia dell'attività insediata, considerato il contesto di inserimento (l'area è limitrofa al territorio urbanizzato produttivo ed è collocata 5 metri più in alto rispetto alla SS 63 per cui l'unica visuale delle nuove strutture è quella sulla SS 63 dopo la rotatoria per Gatta in direzione Castelnovo ne' Monti) e valutato lo scenario ambientale contenuto nella Valsat, si ritiene necessario che l'intervento prospettato sia accompagnato dalle seguenti azioni di mitigazione e di compensazione ambientale:

- circa il 77% dell'area dovrà essere realizzata in materiali che garantiscano un'adeguata permeabilità;
- lungo il perimetro che confina a nord/est con il territorio agricolo dovrà essere garantita una fascia di verde alberato e arbustivo di ambientazione e visiva;
- il trattamento delle acque reflue dovrà rispettare le prescrizioni fornite dagli Enti;
- l'attuazione di eventuali interventi edilizi sarà subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione di indagine geologica e sismica allegata, nonché al rispetto delle specifiche indicazioni evidenziate in sede di Conferenza dei servizi.

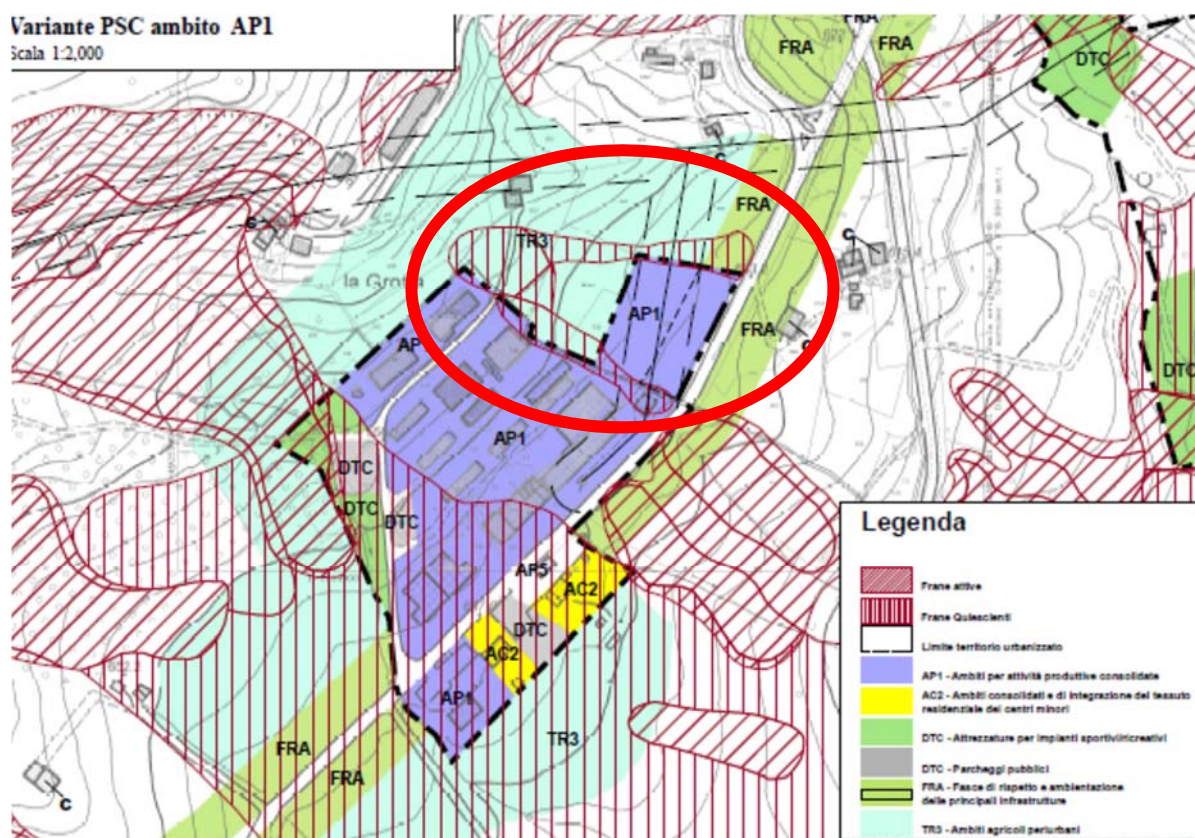
#### **PROPOSTA DI MODIFICA ALLA CARTA INVENTARIO DEL DISSESTO P6 DEL PAI/PTCP**



## PROPOSTA DI MODIFICA ALLA CARTA DEL DISSESTO SUD/EST P5 DEL PSC



## ESTRATTO TAV. PSC PROPOSTA DI MODIFICA – P1.c PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO



**ESTRATTO TAV. RUE PROPOSTA DI MODIFICA – P4.3 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
EXTRAURBANO**

