

**Comune di Campogalliano**  
Provincia di Modena

---

# **PRG variante 3**

ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, articolo 15, comma 4, lett. c)

## **Modifiche alle Norme di Attuazione**

Modificate a seguito delle Osservazioni Accolte

**ing. Ivano Leoni**  
**Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale**

**Maggio 2002**

*Il primo comma dell'articolo 28 delle norme di attuazione viene modificato come segue:*

#### **art. 28 - Zone per insediamenti artigianali ed industriali (D1)**

Tali zone sono esclusivamente destinate ad edifici ed attrezzature per l'industria manifatturiera, delle costruzioni e delle installazioni di impianti, per l'artigianato produttivo, per commercio all'ingrosso, **nonché per commercio al dettaglio di autoveicoli, natanti, mobilio**; altre attività commerciali al dettaglio sono ammesse solo se specificamente previste e localizzate dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva.

...OMISSIS...

*L'articolo 28.3 delle norme di attuazione viene modificato come segue:*

#### **art. 28.3 – Parti della zona D soggette a prescrizioni specifiche**

Nella zona individuata dal simbolo D1(1) l'intervento è di tipo urbanistico preventivo, applicando sull'intera superficie l'indice fondiario  $I_f = 0,60$  mq/mq; deve inoltre essere garantita una quota pari al 10% dell'area di intervento da destinarsi a parcheggio pubblico.

Nella zona individuata dal simbolo D1(2) l'intervento è di tipo diretto con ripristino tipologico degli edifici esistenti senza aumento della Su. In caso di ristrutturazione e di ampliamento internamente al lotto dovranno essere collocati alberi di alto fusto, in ragione non inferiore a uno ogni 100 mq di superficie utile

La zona individuata dal simbolo D1(3) è destinata esclusivamente alla concentrazione di attività produttive di trasformazione di prodotti agricoli. L'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito in ~~0,65~~ **0,70** mq/mq. **Le attività o impianti rumorosi dovranno essere collocati in zone distanti dagli edifici residenziali posti in prossimità del comparto, garantendo il rispetto dei limiti acustici di zona e differenziali indicati dal DPCM 14 novembre 1997, e adottando le eventuali opere di mitigazione acustica che si rendessero necessarie.**

Nella zona individuata dal simbolo D1(4) è ammessa la realizzazione di un'unica unità immobiliare e produttiva; se l'attività in atto dovesse cessare, l'insediamento di una nuova attività dovrà essere autorizzato dalla giunta comunale.

La zona individuata dal simbolo D1(5) è destinata esclusivamente ad attività produttive di lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli. L'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito in ~~0,65~~ **0,70** mq/mq. **Le attività o impianti rumorosi dovranno essere collocati in zone distanti dagli edifici residenziali posti in prossimità del comparto, garantendo il rispetto dei limiti acustici di zona e differenziali indicati dal DPCM 14 novembre 1997, e adottando le eventuali opere di mitigazione acustica che si rendessero necessarie.**

La zona individuata dal simbolo D1(6), perimetrata come comparto, deve essere attuata mediante concessione edilizia convenzionata estesa all'intero comparto, che dovrà in particolare disciplinare la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria (anche con modificazioni dei perimetri interni al comparto, nel rispetto dell'estensione indicata come verde pubblico dalla cartografia di piano) nonché dell'allacciamento del comparto alla viabilità mediante gli assi viari previsti. Dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- le attività o impianti rumorosi dovranno essere collocati in zone distanti dagli edifici residenziali posti in prossimità del comparto, garantendo tale attenzione anche agli edifici esistenti all'interno del complesso, se mantenuti a residenza;
- il rispetto dei limiti acustici di zona e differenziali indicati dal DPCM 14 novembre 1997 dovrà essere documentato con una valutazione di impatto acustico redatta ai sensi dell'art. 8 della legge 447/95; in caso di superamento di qualcuno dei limiti previsti dovranno essere individuati i necessari interventi di mitigazione acustica, adeguatamente documentati;
- dovranno essere evitati gli stoccaggi interrati di idrocarburi o sostanze pericolose: se assolutamente inevitabili dovranno essere realizzati previo studio idrogeologico di dettaglio e con le soluzioni tecniche appropriate;
- in fase attuativa dovranno essere concordate con l'ente gestore delle fognature le soluzioni appropriate a superare le diverse problematiche del tronco fognario di recapito e dell'impianto di sollevamento su via Ponte Alto;
- le acque meteoriche dovranno essere trattate da un impianto di disoleazione appropriato all'estensione della superficie impermeabilizzata.

*All'articolo 39 delle norme di attuazione vengono aggiunti come ultimo comma il seguente testo, nonché le relative schede:*

...

È fatta eccezione inoltre per le porzioni di territorio agricolo identificate come "Zona agricola con prescrizioni specifiche" in relazione all'esistenza di situazioni e esigenze particolari.

Tali prescrizioni, raccolte nelle schede che seguono, integrano localmente la disciplina delle zone agricole, al fine di regolare trasformazioni relative a entità o funzioni specifiche, che non possono essere adeguatamente ricondotte a una norma diffusa di carattere generale.

Per quanto non diversamente disposto dalle seguenti prescrizioni specifiche vige la disciplina generale di piano regolatore.

Zona agricola con prescrizioni specifiche

ZONA	1	<b>Deposito inerti – Strada vicinale Vandelli</b>
Prescrizioni generali	<p>L'area è compresa nella zona omogenea E: per quanto non diversamente qui disposto si applica, in quanto compatibile, la disciplina della zona agricola normale.</p> <p>Nell'area sono ammesse trasformazioni relative esclusivamente al suo utilizzo come deposito scoperto di inerti e per la lavorazione per riciclaggio di rifiuti speciali non pericolosi derivanti dalle operazioni di costruzione e demolizione, come indicato nella codifica e classificazione dei rifiuti CER 2002.</p> <p>Sono escluse nuove costruzioni di ogni tipo: è ammesso il recupero dei fabbricati colonici esistenti.</p> <p>La sistemazione dell'area dovrà osservare i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• adeguamento della viabilità di accesso in conformità alle indicazioni definite dalla convenzione che dovrà fa parte della concessione edilizia;</li> <li>• mediante l'impiego di cortine alberate e siepi dovrà essere conseguito un completo isolamento dal paesaggio circostante; è prescritto l'impiego di essenze autoctone, a rapido accrescimento;</li> <li>• le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica e siepe viva.</li> <li>• nella costruzione di eventuali cabine di trasformazione MT/BT, in attesa che vengano definite per questa tipologia di impianti appropriate fasce di rispetto, dovrà essere rispettata la distanza minima di ml 3.15 tra le parti in tensione ed i luoghi con permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore; dovrà comunque essere sempre attestato, dal gestore o dal richiedente l'autorizzazione, il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla, valutato ai ricettori, ai sensi del comma 4, art. 13, della LR 390/2000;</li> <li>• realizzazione di un anello chiuso perimetrale alle zone di stoccaggio per la captazione delle acque piovane ricadenti sui cumuli; tali acque dovranno poi essere convogliate a un impianto dissabbiatore prima del recapito finale a un corpo idrico superficiale;</li> <li>• gli scarichi domestici dovranno recapitare alla fognatura;</li> <li>• il rispetto dei limiti acustici di zona e differenziali dovrà essere documentato con una valutazione di impatto acustico redatta ai sensi dell'art. 8 della legge 447/95, con particolare riferimento alle attività di macinazione e separazione inerti;</li> <li>• dovranno essere adottate tutte le soluzioni necessarie a contenere le emissioni di polveri nella movimentazione dei materiali stoccati, predisponendo inoltre uno o più punti di presa idrica per le bagnature del materiale polverulento;</li> <li>• i rifiuti risultanti dalle operazioni di cernita dovranno essere collocati in contenitori a tenuta ed adeguatamente smaltiti.</li> </ul>	

Trasformazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica dello stato dei luoghi</li> <li>• ripristino tipologico</li> <li>• manutenzione ordinaria e straordinaria</li> </ul> <p>La modifica dell'uso dell'area dovrà essere preceduta dalla progettazione unitaria della sua sistemazione e del recupero dei fabbricati esistenti, nonché delle relative opere infrastrutturali, con particolare riferimento all'accesso viario: tutte le suddette opere saranno soggette a concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.</p>
Capacità insediativa	non sono ammesse nuove costruzioni
Altezza massima	quella esistente
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- abitazione di custodia nel fabbricato esistente</li> <li>- uffici a servizio dell'azienda;</li> <li>- magazzini e depositi</li> </ul>

Zona agricola con prescrizioni specifiche

ZONA	2	PSK – via Levata
Prescrizioni generali	<p>L'area è compresa nella zona omogenea E. Per quanto non diversamente qui disposto si applica, in quanto compatibile, la disciplina relativa alle industrie in zona agricola (articolo 64 delle norme di attuazione).</p> <p>Nell'area sono ammesse trasformazioni intese unicamente al suo utilizzo per l'attività produttiva in atto.</p> <p>La sistemazione dell'area dovrà osservare i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le attività o impianti rumorosi dovranno essere collocati in zone distanti dagli edifici residenziali posti in prossimità del comparto, garantendo il rispetto dei limiti acustici di zona e differenziali indicati dal DPCM 14 novembre 1997, e adottando le eventuali opere di mitigazione acustica che si rendessero necessarie; il rispetto dei limiti acustici suddetti presso i ricettori sensibili limitrofi dovrà essere documentato con una valutazione di impatto acustico redatta ai sensi dell'art. 8 della legge 447/95;</li> <li>• mediante l'impiego di cortine alberate e siepi dovrà essere conseguito un completo isolamento dell'intero complesso dal paesaggio circostante; è prescritto l'impiego di essenze autoctone, a rapido accrescimento;</li> <li>• le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica e siepe viva;</li> <li>• nella costruzione di eventuali cabine di trasformazione MT/BT, in attesa che vengano definite per questa tipologia di impianti appropriate fasce di rispetto, dovrà essere rispettata la distanza minima di ml 3.15 tra le parti in tensione ed i luoghi con permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore; dovrà comunque essere sempre attestato, dal gestore o dal richiedente l'autorizzazione, il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla, valutato ai ricettori, ai sensi del comma 4, art. 13, della LR 390/2000;</li> <li>• dovrà essere realizzato un idoneo impianto di depurazione delle acque reflue domestiche a servizio dell'intero insediamento, compresa la parte esistente.</li> </ul>	
Trasformazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nuova costruzione</li> <li>• ampliamento</li> <li>• ristrutturazione</li> <li>• manutenzione straordinaria e ordinaria</li> </ul>	
Capacità insediativa	Sull'area complessivamente è ammesso un incremento di superficie utile non superiore a 1.800 mq rispetto alla superficie utile esistente al 26 luglio 1994.	
Altezza massima	quella esistente, e comunque non superiore a ml 7,00	
Destinazioni ammesse	le medesime ammesse nelle zone per insediamenti artigianali ed industriali (D1), con le limitazioni poste dall'art. 64.	



Zona agricola con prescrizioni specifiche

ZONA	3	Cantina sociale Masone
Prescrizioni generali	<p>L'area è compresa nella zona omogenea E. Per quanto non diversamente qui disposto si applica, in quanto compatibile, la disciplina relativa alla zona agricola normale (articolo 40 delle norme di attuazione).</p> <p>Nell'area sono ammesse trasformazioni intese unicamente all'adeguamento degli impianti della cantina sociale esistente.</p> <p>La sistemazione dell'area dovrà osservare i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le attività o impianti rumorosi dovranno essere collocati in zone distanti dagli edifici residenziali posti in prossimità del comparto, garantendo il rispetto dei limiti acustici di zona e differenziali indicati dal DPCM 14 novembre 1997, e adottando le eventuali opere di mitigazione acustica che si rendessero necessarie;</li> <li>• mediante l'impiego di cortine alberate e siepi dovrà essere conseguito l'isolamento dal paesaggio circostante; è prescritto l'impiego di essenze autoctone, a rapido accrescimento;</li> <li>• le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica e siepe viva;</li> <li>• nella costruzione di eventuali cabine di trasformazione MT/BT, in attesa che vengano definite per questa tipologia di impianti appropriate fasce di rispetto, dovrà essere rispettata la distanza minima di ml 3.15 tra le parti in tensione ed i luoghi con permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore; dovrà comunque essere sempre attestato, dal gestore o dal richiedente l'autorizzazione, il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla, valutato ai ricettori, ai sensi del comma 4, art. 13, della LR 390/2000;</li> <li>• i sistemi di trattamento degli scarichi dovranno essere adeguati alla nuova entità degli stessi.</li> </ul>	
Trasformazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nuova costruzione</li> <li>• ristrutturazione</li> <li>• manutenzione straordinaria e ordinaria</li> </ul>	
Capacità insediativa	è ammesso un incremento di superficie utile non superiore a mq 1.000.	
Altezza massima	quella esistente e non oltre ml 7,00, ad eccezione dei volumi tecnici che potranno eccedere tale limite	
Destinazioni ammesse	le medesime ammesse nella zona agricola normale, senza le limitazioni dall'articolo 43 delle norme di attuazione relativo al rispetto ai centri abitati.	