

Comune di Campogalliano
Provincia di Modena

PRG

Variante OTTAVA di Rilocalizzazione ai sensi della legge regionale 1 gennaio 1998 n. 38 **e Variante NORMATIVA**

e) **Modifiche alle Norme di Attuazione**

Testo Vigente
Testo modificato

Ing. Ivano Leoni
Responsabile del Settore III
Servizi al Territorio

Dott.ssa Cinzia Gazzotti
Responsabile Servizio Edilizia Urbanistica

Settembre 2011

CAPO III - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

art. 27 - Zone omogenee di tipo D - parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi secondari e terziari

Sono zone omogenee D le parti del territorio destinate agli insediamenti artigianali ed industriali, alle attrezzature distributive, agli insediamenti per attività terziarie private e agli insediamenti di carattere turistico alberghieri.

In rapporto allo stato di urbanizzazione e di edificazione, e quindi agli strumenti di attuazione richiesti per l'attuazione di trasformazioni edilizie e urbanistiche, le zone D sono classificate rispettivamente di espansione, pianificate e di completamento.

Nelle zone D di espansione ogni trasformazione urbanistica o edilizia è subordinata alla preventiva formazione di piano particolareggiato, di piano delle aree destinate a insediamenti produttivi o di altro strumento urbanistico attuativo equivalente, in conformità alle disposizioni di legge e ai parametri indicati dalle presenti norme.

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; attività commerciali al dettaglio sono ammesse solo se specificamente previste e localizzate dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva.

Non è comunque ammesso l'insediamento nel territorio comunale di nuove industrie del tipo zincheria e ceramiche e di tutte le industrie che svolgono attività di prima lavorazione. Per le unità locali già destinate a tali produzioni sono ammessi l'adeguamento e il potenziamento delle sedi legittimamente occupate, se conformi alla disciplina urbanistica vigente, fino a quando l'attività risulta in essere. Alla cessazione dell'attività non è ammesso un nuovo insediamento del tipo zincheria e ceramiche e di tutte le industrie che svolgono attività di prima lavorazione.

L'insediamento di attività di autotrasporto, spedizioni, corrieri e analoghe attività è ammesso esclusivamente nelle zone D poste a est dell'asse autostradale A22.

Per le zone comprese in quelle indicate nell'art. 28 zona B del P.T.C.P. "Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei", dovrà essere rispettata la normativa specifica prevista dal P.T.C.P. stesso.

Oltre alle destinazioni di cui sopra sarà consentita la costruzione di laboratori di analisi e di ricerca, magazzini per commercio all'ingrosso, depositi, silos, rimesse, edifici ed apparecchiature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria, uffici connessi con la produzione industriale, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione nella misura massima di 200 mq in una sola unità abitativa per azienda, con un massimo di due abitazioni per lotto minimo di intervento, e a condizione che tali abitazioni siano funzionalmente collegate all'azienda.

In tali zone è consentito inoltre l'insediamento di attività di servizio alla persona e di attività direzionali; l'insediamento delle attività dovrà avvenire nelle aree in cui la Zonizzazione acustica vigente nel territorio comunale ne consente la collocazione.

In particolare, la destinazione "servizi alla persona" comprende attività a diretta fruizione dei cittadini, non qualificabili come attività commerciali perchè non relative all'intermediazione nello scambio di merci e non come attività di artigianato di servizio

perchè non riferibili alla manipolazione di materie e alla produzione in senso proprio. La destinazione non comprende le attività di somministrazione alimenti e bevande.

La destinazione d'uso "direzionale" è articolata in:

uffici privati., studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica, banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli, sedi), centri elaborazione dati, direzionale di ricerca, parco scientifico tecnologico, con servizi annessi.

Dovranno essere reperiti in prossimità dei fabbricati - in applicazione degli indici di parcheggio prescritti dal presente PRG agli articoli 25 e 30 - parcheggi di pertinenza nelle seguenti proporzioni minime:

- Attività di servizio alla persona:

a) insediamento fino a 400 mq. : 1 mq./ogni mq. di superficie utile;

b) insediamento superiore a 400 mq. ed inferiore a 1.000 mq: 1mq. ogni 2 mq. di superficie utile.

- Attività direzionali:

mq.40/100 mq. di Su avente tale destinazione.

In tali zone è consentito coprire le zone di parcheggio all'interno dei lotti con strutture leggere, con altezza massima di ml 2,50.

art. 28.1 - Zone per industria, artigianato, distribuzione di completamento

Nelle zone D1 di completamento l'intervento è di tipo diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = 2.500$ mq, salvo lotti di misura inferiore esistenti al 4 febbraio 1980, nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq

Parcheggi pubblici e verde da cedersi al Comune: nella misura del 15% della Su con un minimo del 5% a parcheggio, nell'ambito delle aree soggette a intervento urbanistico preventivo.

Parcheggi di pertinenza = minimo 10% della Su;

Indice di visuale libera = ml 0,4 con minimo di ml 5 dai confini di proprietà.

Distanza minima dalle strade in conformità alle disposizioni del Codice della strada e, per quanto non disciplinato da questo, del DM 1° aprile 1968, n. 1404, che comunque prevalgono in caso di difformità della cartografia di piano regolatore.

art. 28.2 - Zone per industria, artigianato, distribuzione di espansione

Nelle zone D1 di espansione ogni trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla preventiva formazione di piano particolareggiato, piano delle aree destinate a insediamenti produttivi o altro strumento urbanistico equivalente, esteso alla superficie dei singoli comparti individuati nella cartografia di piano, e nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

Indice di utilizzazione = 5.000 mq/ha

Aree per urbanizzazione primaria: definite dallo strumento urbanistico preventivo, con relativa quantificazione dei parcheggi..

Aree di urbanizzazione secondaria: 20% della superficie territoriale.

La superficie dei parcheggi di pertinenza delle costruzioni deve essere non inferiore al 10%

della superficie utile; nel caso di attività commerciali, la dotazione di parcheggi di pertinenza non dovrà essere inferiore a quella prescritta dal successivo articolo 30 in relazione alle specifiche destinazioni.

Internamente al lotto dovranno essere collocati alberi di alto fusto, in ragione non inferiore a uno ogni 100 mq di superficie utile

Indice di visuale libera = ml 0,5 con un minimo di ml 6 dai confini di proprietà.

Distanza minima dalle strade in conformità alle disposizioni del Codice della strada e, per quanto non disciplinato da questo, del DM 1° aprile 1968, n. 1404, che comunque prevalgono in caso di difformità della cartografia di piano regolatore.

Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà 6 ml.

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:

4. 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;
5. 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;
6. 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;

7. 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;
8. le acque meteoriche dovranno essere trattate da un impianto di disoleazione appropriato all'estensione della superficie impermeabilizzata.