



# COMUNE DI CAVEZZO

## PROVINCIA DI MODENA

U.P. SERVIZI PER IL TERRITORIO  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

---

### RELAZIONE

Oggetto: VARIANTE ART.32 bis L.R.n.20/2000 AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE – INCREMENTO DELL'ALTEZZA CONSENTITA PER LA REALIZZAZIONE DI MAGAZZINI AUTOMATICI

### PREMESSA

La presente variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) è posta in essere in base al procedimento disciplinato dall'art.32 bis della L.r.n.20/2000, articolo introdotto dalla recente L.R.n.6/2009.

Le varianti ai sensi dell'art.32 bis "*Procedimento per varianti specifiche al PSC*", possono essere attivate solo per casi specificatamente indicati e non possono comunque comportare modifiche alla classificazione generale del territorio né alle scelte di pianificazione generale.

La presente variante specifica al PSC è stata attivata dall'Amministrazione comunale a seguito delle considerazioni scaturite dall'esame tecnico-urbanistico dell'istanza del 20/09/2010, prot.n.8264, presentata dal legale rappresentante della Società Acetum S.r.l., ad oggetto la realizzabilità di magazzini automatici di altezza superiore ai 10.50 mt attualmente ammessi dal vigente PSC per i fabbricati a destinazione produttiva.

Le valutazioni dell'Amministrazione sono scaturite nel Documento preliminare approvato con Delibera di Giunta Comunale n.89 del 18/10/2010, allegato alla presente.

Secondo quanto disposto dal procedimento di cui all'art.32 bis della L.R.n.20/2000 è stata attivata la consultazione degli enti che svolgono compiti di governo del territorio (Provincia, Azienda USL, Arpa, Comuni contermini).



# COMUNE DI CAVEZZO

## PROVINCIA DI MODENA

U.P. SERVIZI PER IL TERRITORIO  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

### DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La vigente normativa di PSC relativa alla nuova costruzione di fabbricati produttivi pone come parametro massimo di altezza (H) 10.50 mt.

La proposta di variante prevede esclusivamente l'introduzione, per i fabbricati destinati a magazzini automatici, della possibilità di raggiungere un'altezza pari a 20 mt in quanto per intrinseche caratteristiche logistiche e tecnologiche i magazzini automatici necessitano di uno sviluppo verticale superiore a quello ordinariamente consentito dai vigenti strumenti urbanistici per la costruzione di fabbricati produttivi.

La realizzazione di fabbricati destinati a magazzini automatici non determina aggravio del carico urbanistico previsto per l'ambito produttivo interessato in quanto la realizzabilità degli stessi è subordinata alla verifica dei parametri urbanistico edilizi (utilizzo fondiaria, distanze, superfici permeabili, ecc..) di cui alla vigente normativa di PSC.

Considerato che l'utilizzo di magazzini automatici di dimensioni importanti non è diffuso sul territorio comunale, si è proceduto ad un'indagine nei comuni limitrofi constatando il loro utilizzo per attività produttive del settore del bio-medicale e alimentare in ambiti a destinazione produttiva consolidata.

Appare inoltre importante garantire il corretto inserimento paesaggistico di tali volumetrie nel contesto urbanizzato di riferimento.

Risulta pertanto che l'ambito produttivo del Comune di Cavezzo ove risulti consona e contestualizzata la possibilità di realizzazione di magazzini automatici sia il Comparto artigianale/industriale "Tangenziale Sud" AP.5/I, individuato nell'allegata Tavola unica, in quanto collocato fisicamente oltre la via Aldo Moro, in ambito distaccato dal centro abitato e caratterizzato dalla presenza esclusiva di attività produttive.

L'ambito è adeguatamente dotato di reti viarie infrastrutturali e di servizio.

L'ambito è qualificato dal Piano territoriale di coordinamento provinciale quale area produttiva di rilievo sovracomunale.

La variante normativa propone di inserire la seguente disposizione specifica nell'articolo di riferimento del vigente PSC:

all'art.39, in coda al comma 4, Parametri urbanistici:

Limitatamente al Comparto Artigianale/Industriale AP.5/I Tangenziale Sud è possibile edificare magazzini automatici di stoccaggio di altezza massima (H) pari a 20 mt.

E' fatta salva l'applicazione dei parametri urbanistico edilizi residuali.

La realizzazione dei magazzini automatici è subordinata al parere vincolante della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio per gli aspetti attinenti alla mitigazione paesaggistica.

La costruzione di magazzini automatici è sottoposta a permesso di costruire e alle specifiche normative di settore.

A corredo della richiesta di rilascio di permesso di costruire di fabbricati destinati a magazzini automatici dovrà essere allegato specifico studio dei flussi di traffico correlati alla movimentazione merci sulla viabilità, esteso alle diverse strutture di magazzinaggio al servizio dell'attività produttiva.



# COMUNE DI CAVEZZO

## PROVINCIA DI MODENA

U.P. SERVIZI PER IL TERRITORIO  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

### VERIFICA DELL'AMMISSIBILITA' DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE DI CUI ALL'ART.32 BIS DELLA L.R.N.20/2000

La variante conferma la destinazione produttiva dell'ambito.

L'art.32.bis della L.R.n.20/2000, consente varianti con procedimento di approvazione semplificato.

La variante normativa è ammissibile in quanto il caso in esame ricade nella verifica di cui all'art.32 bis, comma 1, lettera d):

*Stralcio normativo*

*"d) varianti specifiche che non modifichino le previsioni di cui all'art.28, comma 2, lettere a), b), c) ed e)."*

Si riporta stralcio commentato (**commenti in grassetto**) dell'art.28 della L.R.n.20/2000 per evidenziare la verifica di ammissibilità della presente variante specifica:

*Stralcio Art. 28 Piano Strutturale Comunale (sostituito articolo da [art. 29 L.R. 6 luglio 2009 n. 6](#))*

*(...)*

*2. Il PSC in particolare:*

*a) valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;*

**IN PARTICOLARE la variante prevede la possibilità di realizzazione di magazzini automatici, confermando la destinazione produttiva degli ambiti, non incidendo sulle risorse naturali ed antropiche e non determinando criticità bensì diminuendo l'impatto del traffico veicolare pesante con un'ottimizzazione della logistica aziendale;**

*b) definisce, nell'osservanza del principio generale di cui all'art.2.2, lettera f), quali fabbisogni insediativi potranno essere soddisfatti dal POC attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero attraverso la loro riorganizzazione, addensamento o riqualificazione, e quali fabbisogni richiedono il consumo di nuovo territorio, non sussistendo alternative insediative nell'ambito del territorio già urbanizzato, nel rispetto dei limiti stabiliti dal PTCP ai sensi dell'art.26.2, lettera e);*

**IN PARTICOLARE la variante prevede la possibilità di realizzazione di magazzini automatici di altezza fino a 20 mt, non richiedendo l'individuazione di ulteriori ambiti insediativi produttivi, bensì ottimizzando dal punto di vista logistico le esigenze del tessuto produttivo esistente;**

*c) fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;*

**IN PARTICOLARE la variante in oggetto non richiede verifica dei limiti e delle condizioni di sostenibilità in quanto non prevede aggravio del carico urbanistico;**

*d) (...)*

*e) classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;*

**IN PARTICOLARE la variante in oggetto non comporta modifica alla classificazione del territorio;**

*(...)*



# **COMUNE DI CAVEZZO**

## **PROVINCIA DI MODENA**

U.P. SERVIZI PER IL TERRITORIO  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

---

### RISCONTRO AI CONTRIBUTI ISTRUTTORI PERVENUTI

A seguito della consultazione degli enti che svolgono compiti di governo del territorio ai fini dell'elaborazione della variante, nel termine previsto sono pervenuti i seguenti contributi istruttori:

- 1 Agenzia regionale ARPA, Distretto di pianura, Contributo istruttorio del 05/11/2010, prot.n.10174 che si allega quale parte integrante;
- 2 Azienda USL, Dipartimento di sanità Pubblica sede di Mirandola, Parere integrato igienico sanitario e ambientale AUSL-ARPA del 08/11/2010, prot.n.10308 che si allega quale parte integrante;

Considerato che entrambi i sopra riportati contributi istruttori ritengono che la realizzabilità dei magazzini automatici debba essere subordinata alla presentazione di uno specifico studio revisionale sugli effetti indotti dai correlati flussi di traffico (per movimentazione merci) sulla viabilità intra ed extra comparto, si condivide l'opportunità di prevedere, in sede di procedimento volto al rilascio del previsto titolo abilitativo, l'inoltro di uno specifico studio dei flussi di traffico correlati alla movimentazione merci sulla viabilità, esteso alle diverse strutture di magazzinaggio al servizio dell'attività produttiva.

### MISURE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA, INSERIMENTO

Ai fini di garantire la valutazione del corretto inserimento dei volumi derivanti dalla realizzazione di fabbricati destinati a magazzini automatici, il progetto è sottoposto a parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio che potrà vincolare la realizzabilità dell'intervento all'adozione di opportune misure di mitigazione paesaggistica (ad esempio: accorgimenti architettonici, cromatici, mitigazione mediante alberature).

### VALUTAZIONE DI CARATTERE AMBIENTALE

La variante normativa non comporta consumo di suolo per nuove urbanizzazioni (verifica Valsat – Consumo del territorio).

La realizzazione di magazzini automatici in connessione con le principali attività produttive del territorio migliora la funzionalità complessiva dei trasporti riducendo la movimentazione merci e così determinando positive ricadute sui critici aspetti ambientali derivanti dal traffico veicolare.



# COMUNE DI CAVEZZO

## PROVINCIA DI MODENA

U.P. SERVIZI PER IL TERRITORIO  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

---

### VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE ai sensi dell'art.5 della L.R.n.20/2000

Il Comune di Cavezzo è dotato di Valutazione di sostenibilità Ambientale e territoriale (Valsat), approvata congiuntamente ai vigenti strumenti urbanistici.

La presente variante specifica, non comportando incremento di carico urbanistico, non determina variazione delle valutazioni ambientali poste in essere in sede di redazione della Valsat.

Pertanto, visto l'art.5, comma 5, lettera c) della L.R.n.20/2000, che si riporta in stralcio, per quanto pertinente,

*Stralcio art.5 Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (sostituito articolo da [art. 13 L.R. 6 luglio 2009 n. 6](#))*

*(...)*

*5. Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre:*

*(...)*

*c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;*

si ritiene la presente variante specifica esclusa dalla procedura di valutazione di cui all'art.5 della L.R.n.20/2000.

Si allega:

- Tavola unica di individuazione del Comparto Produttivo AP.5/I "Tangenziale Sud";
- Quadro normativo di raffronto;
- Contributi istruttori degli enti competenti.

Il Responsabile dell'U.P. Servizi per il territorio  
Dott.ssa Baraldi Susy



# COMUNE DI CAVEZZO

## PROVINCIA DI MODENA

U.P. SERVIZI PER IL TERRITORIO  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

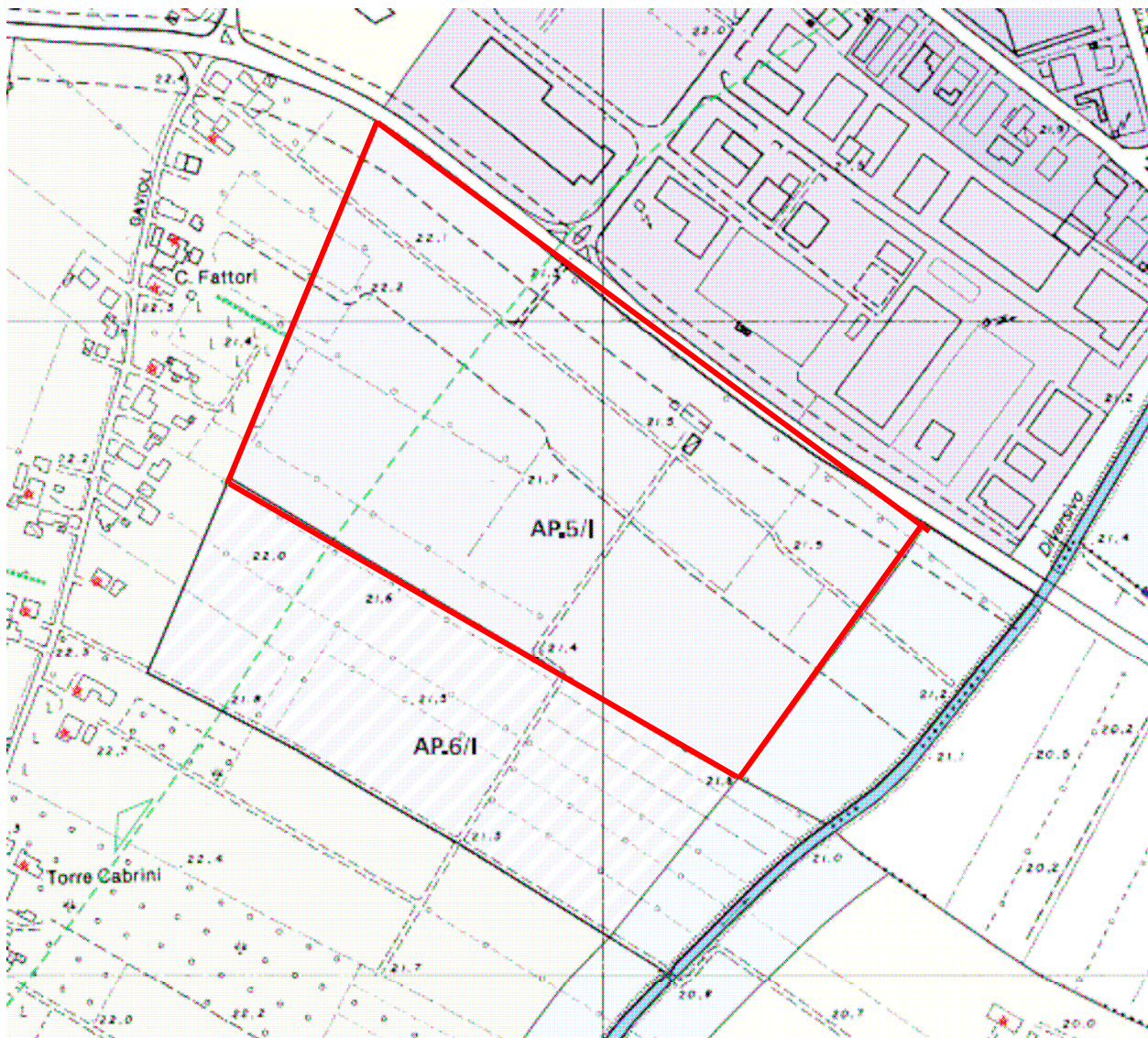


Figura 1 Stralcio PSC vigente – Tavola 2.4 – **Comparto AP.5/I “Tangenziale Sud”**, perimetrato in rosso